



OPCI PREIM ISR
Rapport annuel 2022

 **PRIMONIAL**
REIM FRANCE

OPCI PREIM ISR

Rapport annuel 2022

Exercice clos le 31 décembre 2022

Table des matières

I/ Organes de gestion et de contrôle

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

III/ Rapport de Gestion

IV/ Les comptes au 31 décembre 2022

V/ Annexe financière

VI/ Projet des résolutions

I/ Organes de gestion et de contrôle

L'OPCI PREIM ISR est une Société de Placement à Prépondérance Immobilière à Capital Variable, immatriculée le 18 janvier 2021. Son siège social est au 36 Rue de Naples, 75008 Paris - R.C.S. Paris 893 090 324.

L'OPCI PREIM ISR est un Organisme de Placement Collectif Immobilier Grand Public. Il est géré par la Société de Gestion de Portefeuille **PRIMONIAL REIM France** (la « Société de Gestion ») agréée par l'AMF sous le numéro GP 11000043 avec effet au 16 décembre 2011.

PRIMONIAL REIM France est une société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital social de 825 100,00 euros. Son siège social est situé au 36 rue de Naples, 75008 Paris.

PRIMONIAL REIM France a été agréée par l'Autorité des Marchés Financiers en qualité de société de gestion de portefeuille au titre de la directive 2011/61/UE. Cet agrément a pris effet le 10 juin 2014.

Les informations relatives aux modalités d'organisation et de fonctionnement de la Société sont décrites dans le prospectus de la Société.

Président de la Société

- PRIMONIAL REIM FRANCE

Commissaire aux Comptes unique

- PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDIT

Experts externes en évaluation

- JONES LANG LASALLE EXPERTISES
- BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE

Dépositaire

- BNP PARIBAS S.A

Déléataires de la gestion financière

- LA FINANCIERE DE L'ECHIQUIER (LFDE)*

Property Managers

- SEFAL PROPERTY*

**société liée au Groupe Primonial*

II/ Démarche RSE et ISR de Primonial REIM France

II/1. Responsabilité Sociale de Primonial REIM France

Dès sa création en 2011, Primonial REIM France a manifesté sa volonté d'inscrire les enjeux environnementaux et sociaux au cœur des politiques d'investissement de ses fonds. La stratégie de la SCPI Primopierre a ainsi été orientée vers des immeubles de bureaux neufs ou restructurés, majoritairement labellisés. Primonial REIM France a lancé en 2012 la première SCPI thématique « Santé-Education » du marché (Primovie), puis en 2014 la première SCPI investie en logement social et intermédiaire (Patrimmo Croissance Impact).

A partir de 2018, dans la continuité des orientations de gestion précédentes, Primonial REIM France a entrepris de formaliser son approche dans le domaine de l'investissement socialement responsable (« ISR »). Depuis juillet 2019, Primonial REIM France est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies. Les PRI visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (« ESG ») dans la prise de décisions d'investissements, dans le cadre des 17 Objectifs de Développement Durable adoptés par l'ONU en 2015. Primonial REIM France est également membre actif de l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID).

L'ensemble des informations et de la documentation relatives à l'Investissement Responsable chez Primonial REIM France est disponible sur notre site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/developpement-durable>.

Investissement Socialement Responsable

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne constituent pas un Investissement Socialement Responsable au sens des réglementations française et européenne.

Pour la Société :

- Les investissements sont systématiquement évalués du point de vue :
 - o de leur qualité extra-financière, au moyen d'un outil de notation propre à Primonial REIM France
 - o de leur empreinte carbone, notamment au regard de leur positionnement sur la trajectoire 1,5°C telle que définie par le CRREM¹.
 - o de leur vulnérabilité aux risques physiques et de transition, en fonction du scénario RCP 4.5 projeté jusqu'à 2100 par le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat).
- Les nouveaux baux ou renouvellement de baux font l'objet d'une Annexe ESG. Elle comprend entre autres des engagements de concertation et d'accès à l'information sur les sujets relatifs aux critères ESG (Environnement, Société et Gouvernance).
- Les restructurations dont le budget total dépasse 2 millions d'euros font l'objet d'une Charte Chantier Responsable propre à Primonial REIM France. Celle-ci comprend un ensemble d'engagements portant sur divers aspects du chantier (matériaux, déchets, etc.).

Stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique

¹ Carbon Risk Real Estate Monitor, cf. <http://www.crrem.eu>

Les investissements sous-jacents à ce produit financier ne font pas spécifiquement l'objet d'une stratégie d'alignement avec les objectifs internationaux de limitation du réchauffement climatique.

L'Accord de Paris (2015) fixe dans ses articles 2 et 4 des objectifs de long terme en matière d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre. Au niveau français, la stratégie nationale bas-carbone mentionnée à l'article L. 222-1 B du Code de l'environnement décline ces objectifs.

Primonial REIM France s'est doté des outils qui permettent de positionner les actifs gérés par Primonial REIM France sur les trajectoires nationales (Décret Tertiaire) et internationales (trajectoire 1,5°C). L'empreinte carbone de Primonial REIM France est basée sur l'approche "location-based" pour les Scopes 1 & 2 (émissions directes et indirectes, en phase d'exploitation de l'actif). Les données sont collectées via une combinaison d'approches (collecte manuelle, collecte automatique, estimation).

Stratégie d'alignement avec les objectifs de long terme liés à la biodiversité

Primonial REIM France n'a pas formulé de stratégie d'alignement sur des objectifs de long terme liés à la biodiversité. Cependant, les éléments liés à la biodiversité sont compris dans les diligences systématiques à l'acquisition, et l'ensemble des opérations de développement, pourvu qu'elles dépassent un volume d'investissement de 2 millions d'euros, sont encadrées par une Charte Chantier qui stipule un certain nombre d'interdits : destruction intentionnelle des œufs et des nids, perturbation des oiseaux et autres animaux, limitation du bruit anthropique, limitation de l'artificialisation des sols.

Prise en compte des critères environnementaux, sociaux et de gouvernance dans la gestion des risques

Les risques de durabilité des investissements sous-jacents à ce produit financier ne sont pas pris en compte dans sa stratégie d'investissement.

Les risques de durabilité sont spécifiquement suivis via une politique dédiée. Conformément au Règlement SFDR, cette politique repose sur le principe de double matérialité :

- Risque en matière de durabilité : Impact des événements extérieurs sur le rendement du produit.
- Incidences négatives en matière de durabilité : Impact des investissements réalisés sur les facteurs de durabilité externes.

Les risques de durabilité détaillés ci-après (Environnementaux, Sociaux et de Gouvernance) sont pris en considération au même titre que les risques financiers traditionnels afin d'obtenir une vision plus complète de la valeur, du risque et de la performance potentielle des investissements.

Principaux risques environnementaux (changement climatique) – physiques et de transition

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Probabilité	Impact
E	Risque santé et sécurité	Pollution des sols	Consultation des bases BASIAS et BASOL et ICPE Documenté en DD technique Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente

E	Risque physique affectant la qualité des bâtiments	Risques naturels autour de l'actif : Sismicité, mouvements de terrains, gonflement des sols, ...	Consultation du PPRN Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Amiante, plomb, R22	Consultation de diagnostic de l'auditeur technique, dont dossier technique amiante, CREP Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risque santé et sécurité	Pollution sonore	Documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation depuis 2020	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
E	Risque santé et sécurité	Sites industriels présentant des risques d'accidents majeurs	SEVESO : documenté dans la DD technique Suivi dans l'outil de notation	faible	impact sur la valeur à la revente
E	Risques de transition liés au dérèglement climatique	Projet de modélisation en cours sur la base des projections du GIEC		modéré	impact sur la valeur à la revente

Principaux risques sociaux et de mauvaise gouvernance

E/S/G	Nature du risque	Libellé	Modalités de traitement	Probabilité	Impact
S	Risque de sécurité de l'immeuble	Sécurité des biens et des utilisateurs de l'immeuble	Evaluation du risque de sécurité dans le cadre de l'outil de notation	modéré	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Autoriser d'exploiter et qualité de soin minimale	Evaluation des autorisations d'exploitation et certification par les autorités de santé locales	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif
S	Risque de non-conformité réglementaire	Destination intermédiaire ou sociale du logement	Vérification de l'éligibilité du logement	faible	impact sur la valeur à la revente et impact sur le revenu locatif

G	Risque de controverse	Impact de la qualité réputationnelle du locataire	Etude qualité des locataires entrants et des flux d'informations reçus d'un fournisseur de données externes	faible	impact sur la valeur à la revente
---	-----------------------	---	---	--------	-----------------------------------

II/2. Le Label ISR et l'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR a obtenu, le 22 décembre 2020, le label ISR. Ce label, valable pour une durée de 3 ans, a été créé et soutenu par les pouvoirs publics, est entré en vigueur le 23 octobre 2020. C'est un outil d'aide pour les épargnants pour identifier facilement les produits d'épargne qui contribuent à une économie durable.

La démarche ISR de l'OCPI PREIM ISR implique une intégration complète des enjeux environnementaux, de l'acquisition à la gestion de l'immeuble ; une notation extra-financière de tous les actifs sur la base d'une grille de notation comprenant 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques ; la mise en œuvre de plans d'amélioration ; un dialogue permanent avec l'ensemble des parties prenantes (*property managers*, prestataires, locataires).

L'OPCI PREIM ISR est le premier fonds labellisé ISR avec une stratégie « *best-in-class* » (méthodologie également désignée par l'appellation « approche en sélectivité »). Celle-ci implique une restriction de l'univers d'investissement du fonds aux actifs immobiliers dont la note ESG (issue de l'outil de notation interne de Primonial REIM France) se situe au-dessus d'une note-seuil attestant d'un haut niveau de performance extra-financière.

Aux objectifs de la politique d'investissement de l'OCPI PREIM ISR s'ajoutent 5 objectifs extra-financiers :

- réduire de 40% la consommation d'énergie finale des actifs d'ici 2030, conformément aux objectifs du décret tertiaire,
- placer les actifs sur la trajectoire de la neutralité carbone d'ici 2050, conformément aux objectifs de la stratégie nationale bas carbone,
- améliorer la qualité de l'air, primordiale pour la bonne santé des salariés,
- encadrer les travaux significatifs par une charte chantier intégrant les normes ESG,
- associer les locataires dans une logique partenariale matérialisée par une annexe environnementale aux nouveaux baux.

La conviction de Primonial REIM France est que les actifs immobiliers répondant à cette intégration ESG seront mieux valorisés, plus résilients et plus liquides dans le temps. Les associés des fonds labellisés recevront un reporting ESG dédié, avec des études de cas et le suivi des performances extra-financières, dans un dialogue permanent et transparent.

L'ARTICLE 8 SFDR ET L'OPCI PREIM ISR

L'OPCI PREIM ISR se classe, selon la nomenclature du Règlement (UE) 2019/2088 du Parlement européen et du Conseil (dit *Sustainable Finance Disclosure Regulation – SFDR* ou *Disclosure*), comme un fonds relevant de l'article 8 de ce Règlement depuis le 1^{er} janvier 2023. Les informations relatives à

la classification Article 8 de l'OPCI PREIM ISR sont disponibles dans le rapport périodique SFDR du fonds en annexe du rapport annuel.

L'OPCI PREIM ISR s'est déclaré Article 9 au sens de la réglementation européenne SFDR tout au long de l'année 2022. En fin d'année 2022, sans que la réglementation SFDR ait été modifiée, la position de plusieurs sociétés de gestion de la place a varié, considérant que la définition d'un « investissement durable » au sens de SFDR était encore trop imprécise pour se déclarer Article 9. Pour rappel, un fonds se déclarant Article 9 doit détenir 100% d'investissements durables dans son actif (hors liquidités). Un grand nombre de gérants d'OPCVM ont alors fait le choix de rétrograder leur déclaration SFDR de 9 en 8, en attendant une définition plus précise du régulateur. Dès lors, l'univers d'investissement potentiel de la poche financière de l'OPCI PREIM ISR (dont l'un des critères d'éligibilité permettant la déclaration en Article 9 est que les OPCVM sélectionnés se déclarent également Article 9), aurait pu s'en trouver fortement réduit. Devant cette situation, nous avons fait le choix, sans que la politique d'investissement ou de gestion de l'OPCI PREIM ISR soit changée d'aucune manière, de déclarer l'OPCI PREIM ISR en Article 8, afin de préserver le fonds d'un changement futur de position du régulateur, et de maintenir un univers d'investissement suffisant pour la poche financière de l'OPCI.

L'annexe SFDR comprise dans le prospectus tient compte de ce changement de classification

La définition, établie par Primonial REIM France, d'un « investissement durable » au sens de SFDR est la suivante : *un investissement est durable dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.*

III/ Rapport de Gestion

III/1. Introduction

En 2022, l'OPCI PREIM ISR a collecté pour sa seconde année de lancement 50,17 millions d'euros, dont 6,21 millions d'euros sur la catégorie d'action OPCI PREIM ISR Institutionnels et 43,96 millions d'euros sur les autres catégories d'action dédiées à la clientèle grand public. L'OPCI atteint au 31 décembre 2022 un actif net de 112,775 millions d'euros pour un actif brut réglementaire de 142,891 millions d'euros.

Lors de sa seconde année, le fonds a poursuivi ses acquisitions immobilières avec deux prises de participations dans deux SCI distinctes détenant respectivement l'immeuble NEXXT (Paris 20^e) et l'immeuble BLOOM (Paris 12^e). Le fonds a également acquis des parts de SCPI disposant d'une labélisation ISR pour une exposition totale immobilière au 31 décembre 2022 de 83,37% de l'actif brut du fonds. Ces nouveaux investissements ont permis de poursuivre la stratégie ISR « best-in-class » et de se diversifier sectoriellement. Le taux d'endettement immobilier rapporté à la valeur des actifs immobiliers au 31 décembre 2022 est de 25,28%. Les 16,63% restants constituent le montant de liquidités et d'autres actifs disponibles du fonds.

Les investissements passés ne préjugent pas des investissements futurs.

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 51,83 % en Ile-de-France, 41,83% à Paris, 3,83% en Régions et 2,51% à l'étranger.

En 2022, le fonds aura délivré une performance dividende réinvesti de 5,05% pour la catégorie d'action « OPCI PREIM ISR Institutionnels » de 4,32% pour les autres catégories de parts dédiées à la clientèle grand public.

Les performances passées ne préjugent pas des performances futures.

L'exercice 2022 a donné lieu aux premières distributions de dividende pour le fonds en mai et en novembre 2022.

En 2023, la poche de valeurs mobilières sera initiée pour permettre au fonds de converger vers son allocation cible.

Le point sur le marché est fourni à titre d'information. Les opinions et les hypothèses exprimées ici sont celles de l'auteur à un moment donné et ne constituent pas un conseil en investissement, ni une garantie sur l'évolution du marché.

Environnement économique

L'année 2022 aura dû faire face à un ralentissement mondial généralisé plus prononcé que prévu en raison de l'invasion de l'Ukraine par la Russie, d'une poussée de l'inflation, d'un resserrement des conditions financières et de la persistance de la pandémie de COVID-19 en Chine. Si les nuages se sont amoncelés sur les perspectives économiques des premiers mois de l'année 2023, des éclaircies devraient avoir lieu dès le second semestre et une reprise se dessine pour 2024. Les prévisions de croissance mondiale ressortent actuellement à 2,7% pour 2023 et 3,2% pour 2024.

Concernant la zone euro, la crise de l'énergie continuera de dominer les perspectives macroéconomiques. Après une période de turbulences attendue en début d'année, une reprise progressive devrait peu à peu se dessiner une fois l'urgence énergétique atténuée (croissance

économique de +0,0% en 2023). Une inflation sous contrôle sera alors envisageable à condition que les approvisionnements en gaz avant l'hiver prochain soient assurés. Un rebond est attendu pour 2024 (+1,8%). Par pays, le PIB de l'Espagne est attendu en hausse de +1,1% en 2023 et de +2,0% en 2024, suivi par les Pays-Bas (+0,5% et +1,5%), la France (+0,1% et +1,6%), l'Italie (-0,1% et +1,0%), la Belgique (-0,3% et +1,8%) et l'Allemagne (-0,7% et +2,2%).

Le pic d'inflation qu'a connu la zone euro en 2022 est la conséquence directe de la guerre en Ukraine et du redémarrage des économies en lien avec la fin de la pandémie de Covid-19. Si une note d'optimisme avec une inflation sous contrôle est envisageable, la prudence reste de rigueur. Fin décembre 2022, la Banque Centrale Européenne (BCE) a de nouveau relevé ses taux directeurs de 50 pb afin de limiter la forte hausse de l'inflation (+8,4% sur un an). Les prévisions actuelles font ressortir une inflation toujours élevée en 2023 (+4,9%) mais en baisse comparativement à 2022. Par conséquent, l'objectif affiché d'un indice des prix à la consommation proche des 2% devrait de nouveau conduire la BCE à intervenir sur ses taux directeurs, mais de façon plus modérée qu'en 2022, dès les premiers mois de l'année 2023.

La remontée des taux à 10 ans en 2022 a conduit à un renchérissement du coût de l'argent via les taux d'emprunt. En renchérissant le coût du crédit pour les ménages et les entreprises cela a conduit à une diminution de la demande de prêts et a eu pour conséquence de freiner l'activité économique et de commencer à limiter la spirale inflationniste en fin d'année 2022.

Sur l'ensemble de l'année 2022, plus de 270 milliards d'euros ont été investis sur le marché européen des biens immobiliers², un volume en baisse de 23% par rapport à 2021. Après un très bon démarrage, le second semestre a marqué le pas.

L'année 2022 a été impactée par les incertitudes du contexte géopolitique international. La remise en question des perspectives économiques et la remontée des taux directeurs ont donc limité le volume des transactions (110 milliards d'euros) lors du second semestre, en baisse de 50% sur un an. Les investisseurs ont préféré l'attentisme et ont privilégié l'acquisition de biens en ligne avec leur stratégie risque/performance. Toutefois, une nouvelle rupture a commencé à se dessiner. Les investisseurs disposant de liquidités seront les gagnants de 2023 car ils seront en mesure de saisir les opportunités disponibles sur le marché.

Par principaux pays, les volumes d'investissement en immobilier ont atteint au Royaume-Uni plus de 68 milliards (-12% sur un an), en Allemagne 45 milliards d'euros (-56% sur un an), en France 37 milliards d'euros (+9%), en Espagne 15 milliards d'euros (+33%), aux Pays-Bas 16 milliards d'euros (-20%) et en Italie 11 milliards d'euros (+5%).

Par classe d'actifs, le bureau domine avec près de 96 milliards, suivi par le résidentiel (59 milliards), la logistique (56 milliards), le commerce (38 milliards), l'hôtellerie (14 milliards) et la santé (7 milliards).

L'augmentation du coût de la dette a impacté le gain en capital, mais le rendement locatif demeure stable. Pour l'heure, le rendement total (rendement locatif + gain en capital) de l'immobilier de santé demeure dans le vert, l'hôtellerie et le commerce résistent bien.

Même si une majorité d'actifs sont demeurés stables en valeur sur les derniers mois de 2022, une remontée des taux de rendement a été observée sur un an. Ce constat s'explique par la politique de remontée des taux directeurs, qui a entraîné une reconstitution de la prime de risque, soit une remontée des rendements exigés par les investisseurs.

² Le marché des biens immobiliers désigne les bureaux, le commerce, la logistique, l'immobilier de services et le résidentiel destiné aux institutionnels.

En parallèle, le rendement total a dû faire face à l'envolée du coût de la dette comme anticipé. La valorisation du capital est impactée, sans qu'il y ait pour autant des ventes forcées. Le marché a connu des corrections cohérentes par rapport au contexte. D'autre part, le rendement locatif étant indexé pour partie ou en totalité sur l'indice des prix à la consommation en Europe, la performance locative est renforcée, toutes choses égales par ailleurs. Les dernières données disponibles, montrent que pour l'heure, la santé, l'hôtellerie et le commerce sont les classes d'actifs qui résistent le mieux.

Si les investisseurs ont été attentistes le temps de l'adaptation des prix pour certains actifs/marchés lors du dernier semestre 2022, les biens immobiliers les plus sécurisés ou ayant les perspectives les mieux orientées sont toujours recherchés par les investisseurs.

Marché du bureau

Investissement en immobilier de bureaux en Europe – 2022 T4 (12 mois)	96 Mds€
Tendance des taux de rendement « prime » en Europe – 2022 T4 / 2022 T3	↗
Tendance demande placée en Europe – 2022 T4 (12 mois) / 2021 T4 (12 mois)	↗
Tendance de la vacance en Europe – 2022 T4 / 2022 T3	→
Tendance des loyers en Europe – 2022 T4 / 2022 T3	↗
Tendance des créations d'emplois – 2022 T4 / 2022 T3	↗

Si les bureaux demeurent la classe d'actifs privilégiée, la remontée des taux souverains et le contexte incertain auront conduit les investisseurs à jouer la carte de la prudence lors du second semestre 2022. Le secteur est en recomposition avec d'un côté les marchés moins attractifs en raison des évolutions liées aux enjeux du travail hybride et de l'autre les risques d'obsolescence des immeubles n'ayant pas encore réalisé leur transition énergétique. Le volume d'investissement en immobilier de bureaux en Europe a totalisé plus de 96 milliards d'euros durant l'année 2022 (-15% sur un an). Le Royaume-Uni a totalisé 21 milliards, suivi par la France qui progresse pour atteindre plus de 17 milliards d'euros, l'Allemagne avec 16 milliards d'euros est en net recul, la Belgique 6 milliards, suivi par l'Italie, l'Espagne et les Pays-Bas avec des montants d'engagement compris entre 3 et 5 milliards d'euros.

Sur un an, une très large majorité des marchés des bureaux en Europe ont enregistré une décompression, en raison de la forte remontée des taux obligataires³. Des décompressions comprises entre 50 et 100 pb ont été constatées sur les marchés des bureaux entre le quatrième trimestre 2022 et fin 2021. Une nouvelle hiérarchie des taux est donc apparue. Les marchés les plus « prime » ont dorénavant un rendement inférieur à 4% dans des villes comme Paris, Londres, Munich, Vienne, Stockholm Copenhague ou encore Helsinki. Les marchés avec un rendement égal ou supérieur à 4% sont le Luxembourg, les Pays-Bas, l'Espagne, la Belgique, le Portugal et l'Irlande.

Dynamique sur l'ensemble de l'année 2022, le marché locatif européen a capitalisé sur les nouvelles créations d'emplois (+1,3% sur un an) et a su faire face aux incertitudes géopolitiques et à la spirale inflationniste. La demande placée de bureaux a totalisé plus de 11 millions de m² sur l'ensemble de l'année 2022, un volume en forte augmentation par rapport aux 9,8 millions de m² transactés en 2021. Premier marché d'Europe avec un total de 2,1 millions de m² placés, le marché parisien a connu un bel élan. Les quartiers les plus attractifs aux yeux des utilisateurs, dans des espaces de qualité et avec une bonne accessibilité en transport ont été les plus plébiscités. Londres, Berlin, Munich suivent avec des prises à bail comprises entre plus d'un million de m² signés et 700 000 m². En zone euro, des villes comme Milan, Madrid, Barcelone et Francfort ont signé entre 300 000 m² et 600 000 m².

³ Sur près d'une centaine de marchés européens analysés par Primonial REIM Recherche et Stratégie

La tendance générale a été à la réduction de l'offre disponible entre fin 2021 et le dernier trimestre 2022. Toutefois, des contrastes importants sont apparus entre les marchés. Les quartiers centraux comme à Paris, Berlin, Munich, Vienne ou Lyon affichent une vacance inférieure à 5% et orientée à la baisse sur un an. Les quartiers peu attractifs ou avec d'importantes livraisons par rapport à ce que la demande peut traditionnellement consommer ont plutôt vu leur offre croître sur un an. Des marchés telles que Barcelone, Madrid ou Londres City affichent toujours une vacance de plus de 10% de leur parc.

La hausse des valeurs locatives a été portée par les quartiers centraux et bien desservis ainsi que par l'attrait des utilisateurs pour des bureaux modernes, flexibles et répondant aux critères ESG. Le taux de vacance étant en baisse sur un an dans les quartiers recherchés, la croissance des loyers a été assurée au quatrième trimestre 2022 par rapport à fin 2021 dans de nombreux marchés. Paris et son quartier central des affaires a le loyer le plus élevé de la zone euro avec environ 1 000€/m², Berlin, Francfort, Munich ou Milan proposent pour leur part des loyers compris entre 500-660€/m² et des marchés comme Bruxelles, Madrid ou Barcelone ont des loyers d'environ 250-450€/m².

Sources : Données Primonial REIM Recherche et Stratégie, Immostat, CBRE, Savills, BNP PRE, JLL, Knight Frank, MSCI, Oxford Economics, Eurostat, OCDE, FMI, Stabel, NSI, CZSO, DST, Destatis, Stat, CSO, Statistics, INE, INSEE, DZS, ISTAT, CSB, Statistics Lithuania, Statec, KSH, CBS, Statistik Austria, Stat Poland, INE, INSSE, Statistics Finland, SCB, SSB, BFS, ONS, STR, Opérateurs

Rappel des objectifs de gestion applicables au cours de l'exercice 2022

L'objectif de gestion de la SPPICAV est de constituer un patrimoine majoritairement immobilier et minoritairement financier de nature à lui permettre de proposer à l'investisseur une distribution régulière de dividendes ainsi qu'une valorisation de ses actions sur un horizon de long terme, en cherchant à optimiser les niveaux de rendement et de risque des marchés immobilier et financier, sans toutefois s'exposer, dans le cadre de cette optimisation, à des opérations susceptibles d'excéder le profil de risque tel qu'il ressort des documents d'information-clé des investisseurs ou de remettre en question l'éligibilité de la SPPICAV à son statut de support de contrat d'assurance-vie. La SPPICAV a pour objectifs extra-financiers principaux de réduire de 40% la consommation d'énergie finale de ses immeubles en 2030 par rapport à 2015, de contribuer à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone d'ici 2050, d'améliorer la qualité de l'air des immeubles en patrimoine, de développer les annexes environnementales des baux et de mettre en place des chartes de chantier intégrant des clauses ESG.

Le patrimoine immobilier se compose d'immeubles et de droits réels immobiliers détenus en direct et/ou indirectement via des participations dans des sociétés à prépondérance immobilière. Le portefeuille d'actifs immobiliers détenu en direct et en indirect fait l'objet d'une sélection et d'une gestion compatibles avec les prérequis du label ISR immobilier français. En particulier, la SPPICAV ne pourra se porter acquéreur d'actifs immobiliers (directement ou via un véhicule à prépondérance immobilière dédié) que si leur note au regard de la grille d'évaluation ESG développée par PRIMONIAL REIM France, déterminée au moment de la phase d'analyse préalable à l'acquisition, dépasse une note-seuil fixée à 70%. La qualité ESG des actifs est ainsi un facteur discriminant à l'acquisition par la SPPICAV. Lorsque des actifs immobiliers sont détenus indirectement via un véhicule à prépondérance immobilière dédié, ledit véhicule ne nécessite pas de Label ISR ; lesdits actifs se voient appliquer les mêmes contraintes ISR que celles applicables aux actifs détenus directement par la SPPICAV.

En outre, la SPPICAV peut investir dans toute entité disposant du Label ISR dont la stratégie d'investissement immobilière et/ou financière est substantiellement similaire à celle de la SPPICAV. Le patrimoine immobilier direct et indirect de la SPPICAV est constitué de différentes classes d'actifs : des bureaux, des résidences d'habitation, y compris à destination d'étudiants et de personnes âgées,

des locaux commerciaux, des locaux d'activité, des locaux logistiques, des locaux dédiés à la restauration ou à l'hôtellerie au sens large, ainsi que, à titre accessoire, des parkings.

Ces actifs pourront être localisés dans tous les pays de la zone Euro.

L'ambition de la Société de Gestion est de chercher à sélectionner les immeubles selon leur typologie et leur localisation de façon à bénéficier d'une performance immobilière offrant selon elle le couple rendement/risque du marché immobilier considéré. De plus, et sans que ce critère se substitue aux précédents, la qualité des indicateurs environnementaux, sociaux et de gouvernance (ESG) constitue un filtre supplémentaire. Ces indicateurs sont évalués par une grille de notation développée par PRIMONIAL REIM France. Cette grille de notation compte 90 indicateurs regroupés en 7 thématiques : intégration du bâtiment à son territoire, intégration des risques environnementaux, qualités propres au bâtiment, gestion technique du bâtiment, services aux occupants, flexibilité des espaces et du bâtiments, relations entre parties prenantes.

Le patrimoine financier se compose de titres et de contrats financiers à sous-jacent immobilier et non-immobilier. Ces actifs financiers pourront avoir leur émetteur ou leur contrepartie dans le monde entier, et être libellés dans d'autres devises que l'Euro. L'évolution à la hausse ou la baisse de ces titres et contrats financiers est liée à l'évolution des marchés financiers.

La gestion du patrimoine financier de la SPPICAV est confiée par la Société de Gestion à un délégataire spécialisé dans la gestion des instruments financiers qui lui sont confiés. La Société de Gestion, à travers son délégataire, cherche à constituer une poche d'actifs susceptible d'offrir à la fois (i) en cas d'insuffisance de la poche de liquidité, une source de liquidité complémentaire permettant à la SPPICAV de faire face à ses obligations en cas de demandes de rachats ni compensés par des souscriptions, ni couverts par la poche de liquidité, mais aussi (ii) un complément de performance.

En tout état de cause, l'immobilier physique (à travers les immeubles détenus directement et indirectement) constitue au moins 60% (avec une cible fixée à 60% qui peut atteindre jusqu'à 65% selon les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ou les évolutions des marchés immobiliers et financiers) de l'actif de la SPPICAV, tandis que les actifs financiers en représentent au plus 35% (avec également une cible à 35%), les 5% de l'actif restants étant des liquidités. Ces seuils sont atteints au plus tard trois (3) ans après la création de la SPPICAV.

Pour les besoins de son activité, et dans les conditions et limites prévues au Prospectus, la SPPICAV peut recourir directement et indirectement à l'endettement bancaire et non bancaire, y incluant les opérations de crédit-bail immobilier, à hauteur de 40% de la valeur de son Actif Immobilier, ce qui correspond à un levier maximum de 1,61 au sens de la Directive AIFM (calcul selon la méthode de l'engagement dans l'hypothèse extrême où la poche immobilière constituerait 95% de l'actif de la SPPICAV).

III/2. Événements significatifs intervenus au cours de l'exercice

L'OPCI PREIM ISR clôture son second exercice en 2022.

Lors de cet exercice, le fonds a réalisé trois investissements indirects :

- L'acquisition de 44 000 parts de la SCPI PRIMOVIE en fin février 2022
- La prise de participation à hauteur de 11,00% dans la SCI NEXXT GAMBETTA fin juin 2022 détenant l'immeuble Nexxt Gambetta situé à dans le 20^e arrondissement de Paris au 94 avenue Gambetta. L'actif totalise près de 20 000 m², dont 16 000 m² de bureaux entièrement loués au Groupe Publicis et 4 000 m² de commerces en pied d'immeuble. Intégralement restructuré en

2019, l'actif bénéficie des meilleures certifications environnementales internationales (HQE Excellent – BREEAM Very Good – BBC Effinergie).

- La prise de participation à hauteur de 11,00% dans la SCI PREIM BLOOM en décembre 2022 détenant l'immeuble BLOOM situé à dans le 12^e arrondissement de Paris loué à différents locataires. Cet actif de bureau intégralement rénové au sein de la ZAC Rive gauche, est situé dans un des quartiers tertiaires les plus dynamiques de Paris intra-muros. Il dispose d'atouts clefs grâce à sa localisation au pied du parc de Bercy, ses 15 000 m² de bureaux accompagnés de deux commerces de pied d'immeuble ainsi que les meilleures certifications environnementales internationales (HQE Excellent – BREEAM Excellent – WiredScore Gold).

A la fin de l'exercice 2022 l'OPCI PREIM ISR possède désormais indirectement trois immeubles de bureaux, s'inscrivant dans une stratégie d'investissements dans le secteur tertiaire d'actifs durables, certifiés, centraux et préparés à l'immobilier de demain.

La performance du fonds dividende réinvesti s'établit au 31 décembre 2022 à :

- +5,05% pour la catégorie d'actions OPCI PREIM ISR Institutionnels
- +4,32% pour les autres catégories d'actions.

Les deux principaux facteurs de performance cette année sont :

- La revalorisation des actifs physiques par les experts immobiliers durant les 4 campagnes d'expertises de 2022.
- Les loyers perçus par les SCI détenant les immeubles et les dividendes des parts des SCPI.

Autres évènements :

- L'OPCI PREIM ISR a enregistré un incident opérationnel au cours du deuxième trimestre 2022 sur le processus de calcul et diffusion des Valeurs Liquidatives (VL) lié à un défaut de communication entre la Société de Gestion et le dépositaire BNP Paribas Securities Services (devenu BNP Paribas S.A) quant aux souscriptions institutionnelles. Après étude d'impact, l'incident n'a pas nécessité de recalcul des VL pour les parts de l'OPCI PREIM ISR car les écarts constatés étaient inférieurs au seuil de matérialité.
- Un incident a été constaté sur l'OPCI PREIM ISR relatif à un retard de paiement, en 2022, des dividendes au titre de l'année 2021.

Dépositaire

Suite à une restructuration interne, BNP Paribas Securities Services, le dépositaire de la Société, est désormais BNP Paribas S.A.

La guerre en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

III/3. Information détaillée et chiffrée sur les principaux éléments de gestion du fonds

a. Souscriptions

La collecte a atteint 50,17 M€ au 31 décembre 2022, incluant la commission de souscription acquise à l'OPCI et hors commission non acquise.

b. Gestion de la poche immobilière et valorisation des actifs immobiliers

Au 31 décembre 2022, la poche immobilière est composée à date de :

- 3 actifs immobiliers détenus indirectement (Immeubles Shift, Nexxt, Bloom)
- 2 participations dans deux SCPI (57 700 parts sociales de la SCPI Primopierre et 44 000 parts sociales de la SCPI Primovie)

La diversification géographique du portefeuille immobilier s'établit en cette fin d'année à 51,83 % en Ile-de-France, 41,83% à Paris, 3,83% en Régions et 2,51% à l'étranger.

La valorisation de l'immobilier détenu indirectement par le fonds (à l'exclusion de celui détenu via les SCPI) s'élève à 96,5 M€ hors droits. Les actifs sont valorisés par les experts externes en évaluation JONES LANG LASALLE EXPERTISES et BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION FRANCE sous la responsabilité de la société de gestion. Ces experts externes en évaluation disposent d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle limitée respectivement à 1 000 000 euros et à 2 500 000 euros.

c. Gestion de la poche financière et de liquidité

Au 31 décembre 2022, l'OPCI PREIM ISR n'a pas encore initié sa poche financière du fait d'un environnement macro-économique fortement perturbé notamment par la guerre en Ukraine et ses conséquences sur les marchés des taux et des actions.

Le fonds est donc composé de liquidités pour 14,98% dont 16,5 millions d'euros placés en OPCVM monétaire. Une partie importante de ces liquidités sera mobilisée pour lancer la poche financière en 2023.

d. Situation d'endettement

Au 31 décembre 2022, le levier immobilier du fonds calculé en transparence et rapporté à la valeur des actifs immobiliers s'élève à 25,28 % à la suite des acquisitions de 2022 sans mise en place de dette.

Au 31 décembre 2022, le ratio d'emprunt d'espèces du fonds atteint quant à lui 0% des actifs financiers du fonds.

Au 31 décembre 2022, l'indicateur de levier « AIFM » selon la méthode de l'engagement est de 1,25, respectant l'effet de levier maximal, au sens de la directive AIFM, de 1,61.

Aucun actif ne fait l'objet d'un traitement spécial du fait de sa nature non liquide.

e. Ratios réglementaires du fonds

Le ratio immobilier du fonds au 31 décembre 2022 est de 83,37% de l'actif brut réglementaire, supérieur au minimum légal de 60%.

Le ratio de participations non contrôlées s'élève à 0% dans le respect du ratio légal de maximum 20% des actifs immobiliers du fonds.

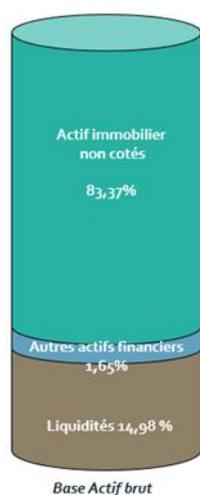
Le ratio de liquidité du fonds au 31 décembre 2022 s'élève à 14,98% de l'actif brut réglementaire et est supérieur au minimum légal de 5%.

Le reste du fonds est composé à 1,65% d'autres actifs financiers.

Conformément à la réglementation et au prospectus, l'immobilier physique et les droits réels immobiliers (détenus directement ou indirectement) devra constituer au moins 60% (avec une cible à 60% qui peut atteindre jusqu'à 65% selon les opportunités d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers ou les évolutions des marchés immobiliers et financiers) de la valeur de l'actif de la SPPICAV.

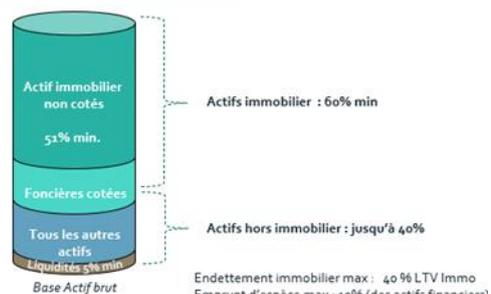
Ces seuils devront être atteints au plus tard trois ans après la création de la SPPICAV soit au 18 janvier 2024.

Allocation PREIM ISR



Endettement immobilier : 25,28 % LTV immobilier
Emprunt d'espèces : 0%

Ratios Réglementaires



Cible Prospectus



Endettement immobilier max : 40 % LTV Immo
Emprunt d'espèce max : 10% (des actifs financiers)

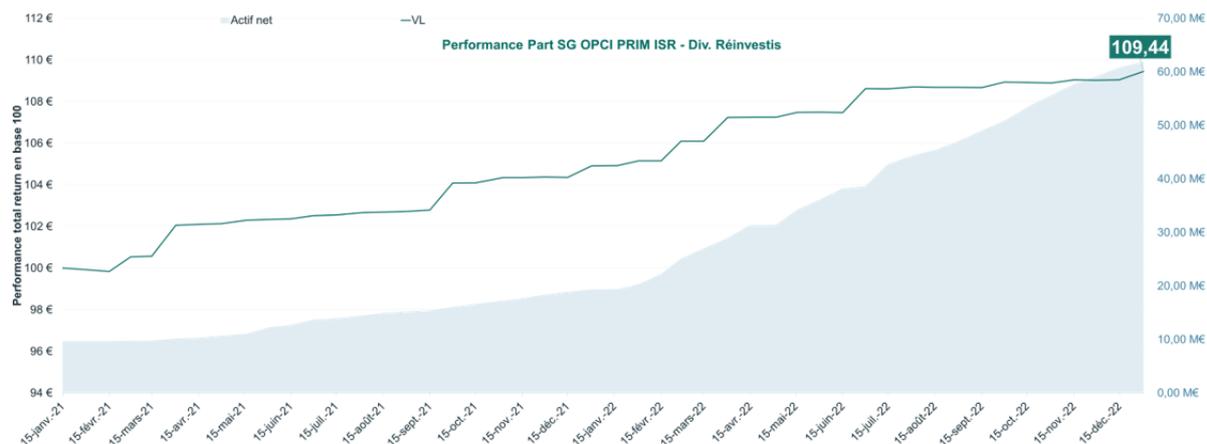
f. Évolution de la valeur liquidative

L'OPCI PREIM ISR propose 6 catégories d'actions :

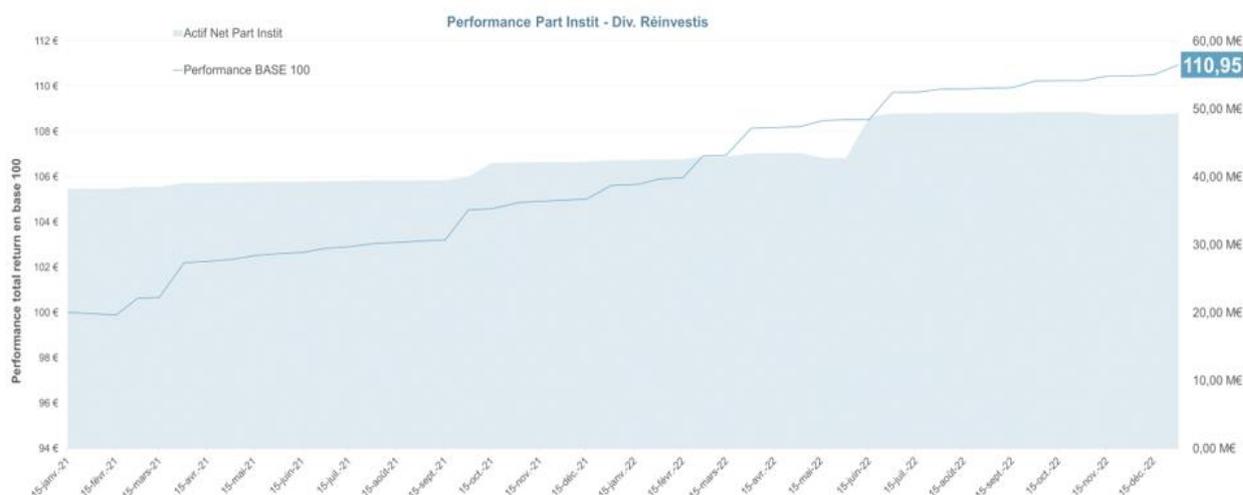
- OPCI PREIM ISR Vie
- OPCI PREIM ISR Compte Titre
- SG Primonial OPCI ISR
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1
- OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
- OPCI PREIM ISR Institutionnels

Les valeurs liquidatives sont calculées bimensuellement. Au 31 décembre 2022, les six catégories d'action étaient toutes souscrites.

La valeur liquidative de l'action de catégorie SG Primonial OPCI ISR (ainsi que les quatre autres catégories d'actions, à savoir OPCI PREIM ISR Vie, OPCI PREIM ISR Compte Titre, OPCI PREIM ISR Vie Réservé 1 et OPCI PREIM ISR Vie Réservé 2) est passée de 104,91 euros au 31 décembre 2021 à 107,54 euros au 31 décembre 2022.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures. La valeur liquidative de l'action de catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels est passée de 105,62 euros par part au 31 décembre 2021 à 107,82 euros au 31 décembre 2022.



Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

III/4. Evènements intervenus depuis la clôture de l'exercice

Depuis la fin de l'exercice 2022, le fonds a collecté 10,8 M€ (chiffres arrêtés au 31 mars 2023).

La situation macro-économique a induit un mouvement de décompression des taux de capitalisation de l'immobilier commercial qu'il conviendra de monitorer tout au long de l'année 2023. Le fonds continuera d'étudier de nouvelles opportunités d'investissement tout en privilégiant la constitution de la poche de valeurs mobilières.

III/5. Évolution prévisible de la situation du fonds et perspectives d'avenir

Le lancement de la poche financière sera progressivement initié durant l'année 2023 afin d'atteindre les ratios cibles de l'OPCI.

III/6. Proposition d'affectation du résultat

Au 31 décembre 2022, le compte de résultat de l'OPCI PREIM ISR fait état d'un bénéfice de 1 725 343,80 euros.

Ainsi au regard du bénéfice de l'exercice, nous vous proposons lors de l'assemblée générale annuelle de distribuer un dividende qui se décompose comme suit :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie : 1,306347 € suite à l'acompte de 0,52€ distribué mi-novembre en 2022
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 : 1,306952 € suite à l'acompte de 0,52€ distribué mi-novembre en 2022
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 : 1,306952 € suite à l'acompte de 0,52€ distribué mi-novembre en 2022
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR : 1,319152 € suite à l'acompte de 0,52€ distribué mi-novembre en 2022
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels : 2,071641€ suite à l'acompte de 1,03€ distribué mi-novembre en 2022
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres : 1,307618 € suite à l'acompte de 0,52€ distribué mi-novembre en 2022

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 11 mai 2023 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai.

À la suite de cette distribution, un montant de 0,57 euros sera affecté en report à nouveau.

III/7. Changement des méthodes de valorisation et leurs motifs dans la présentation des comptes annuels

Il n'y a pas eu de changement de méthode de valorisation au cours de l'exercice.

III/8. Changements substantiels durant l'exercice écoulé

En 2022, la Société n'a pas connu de changement substantiel.

III/9. Principaux risques auxquels est exposée la SPPICAV

Votre argent sera principalement investi dans des actifs immobiliers sélectionnés par la Société de Gestion. Ces actifs connaîtront les évolutions et aléas des marchés.

Profil de risque

La Société de Gestion a établi une politique et un dispositif de gestion des risques veillant à s'assurer que le profil de risque du FIA est conforme à celui décrit aux investisseurs. Ce dispositif (décrit en partie III/15 du présent Rapport Annuel) veille au respect des limites encadrant les risques auxquels est

exposée la SPPICAV (et notamment les risques de marché, de crédit, de liquidité, opérationnels ou encore extra-financiers conformément à ce qui est décrit ci-dessous).

Au cours de l'exercice 2022, il n'a pas été relevé de dépassement de limites réglementaires, contractuelles ou relevant des politiques internes, ou de niveau anormal du risque d'investissement du fonds qui aurait pu entraîner une modification du profil de risque de la SPPICAV.

1. Risques généraux

Risque de perte en capital

La SPPICAV présente un risque de perte totale du capital investi. L'investisseur est averti que son capital n'est pas garanti et peut ne pas lui être restitué ou ne l'être que partiellement. Les investisseurs ne devraient pas réaliser un investissement dans la SPPICAV s'ils ne sont pas en mesure de supporter les conséquences d'une telle perte.

L'exposition à ces risques peut entraîner une baisse de la valeur liquidative.

Risque lié à la gestion discrétionnaire

Le style de gestion pratiqué par la SPPICAV et ses délégataires repose sur l'anticipation de l'évolution des différents marchés et/ou sur la sélection des actifs. Il existe un risque que la SPPICAV ne soit pas investie à tout moment sur les marchés ou les immeubles les plus performants.

La performance de la SPPICAV peut être inférieure à l'objectif de gestion et la valeur liquidative de la SPPICAV peut enregistrer une performance négative.

2. Risques liés à la stratégie d'investissement

Risques liés au marché immobilier visé dans la stratégie d'investissement

Les investissements réalisés par la SPPICAV seront soumis aux risques inhérents à la détention et à la gestion d'Actifs Immobiliers. Dans ce cadre, la performance et l'évolution du capital investi sont exposées aux risques liés à l'évolution de cette classe d'actifs. De très nombreux facteurs (liés de façon générale à l'économie ou plus particulièrement au marché immobilier) peuvent entraîner une baisse de la valeur des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV. Aucune assurance ne peut donc être donnée quant à la performance des Actifs Immobiliers détenus par la SPPICAV.

Au niveau immobilier, la SPPICAV est également exposée au risque de défaillance d'un locataire conduisant à un défaut de paiement.

Risques liés à la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) et/ou au Contrat de Promotion Immobilière (CPI) : la SPPICAV pourra acquérir des terrains nus faisant l'objet de CPI ou des contrats de VEFA. Ces opérations peuvent entraîner l'exposition de la SPPICAV aux risques suivants :

- risques liés à la construction en qualité de maître d'ouvrage.
- risques liés au retard dans l'achèvement des travaux, ou au retard dans le plan de location une fois les travaux achevés. Cela engendrerait un retard dans la perception des revenus locatifs,
- risques liés à la défaillance du promoteur immobilier

Risques de liquidité

Le risque de liquidité est lié à la difficulté de céder rapidement les Actifs Immobiliers physiques, le marché de l'immobilier pouvant offrir une liquidité plus restreinte dans certaines circonstances.

Dans le cadre de la gestion du risque de liquidité la Société de Gestion a mis en place un dispositif de suivi périodique incluant notamment la réalisation de stress-tests semestriels. La réalisation de ces simulations de crise est effectuée en relation avec les différentes Directions opérationnelles en charge du suivi des actifs en portefeuille (Asset Management, Expertises et Fund Management) en prenant en compte différents paramètres comme les contraintes liées aux investissements et cessions d'actifs immobiliers, les obligations liées au passif des fonds et les ratios réglementaires et statutaires de l'OPCI.

Risque de contrepartie

Le risque de contrepartie est le risque de défaillance des locataires pour les Actifs Immobiliers conduisant à un défaut de paiement ; s'agissant des instruments financiers à terme, le risque de contrepartie tient à la solvabilité du cocontractant. Le défaut de paiement d'une contrepartie peut entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

Risques financiers

- **Risque lié au recours à l'endettement**

La Société de Gestion se réserve la possibilité d'avoir recours à l'endettement.

Dans ces conditions, les fluctuations du marché immobilier peuvent réduire de façon importante la capacité de remboursement de la dette et les fluctuations du marché du crédit peuvent réduire les sources de financement et augmenter de façon sensible le coût de ce financement. L'effet de levier a pour effet d'augmenter la capacité d'investissement de la SPPICAV mais peut également augmenter les risques de perte.

- **Risque lié à la détention d'instruments financiers à sous-jacent « actions »**

La SPPICAV peut être investie partiellement dans des instruments à sous-jacent « actions ».

Les marchés actions peuvent présenter des variations significatives et brutales de cours qui ont une incidence directe sur l'évolution de la valeur liquidative. Ce risque actions est aussi lié au risque des sociétés de petites ou moyennes capitalisations. Sur les marchés des sociétés de petites ou de moyennes capitalisations (small cap/mid cap), le volume des titres cotés est relativement réduit. En cas de problème lié à une faible liquidité de ces titres, ces marchés peuvent présenter des variations négatives davantage marquées à la baisse et plus rapides que sur les marchés de grandes capitalisations. Ainsi en particulier en période de forte volatilité des marchés actions, si la SPPICAV est exposée sur les marchés actions, la valeur liquidative de la SPPICAV pourrait fluctuer de façon importante à la hausse comme à la baisse.

- **Risque de taux**

Ce risque résulte de la sensibilité de la poche immobilière de la SPPICAV (i) à l'exposition sur certains taux (notamment inflation, etc.) et (ii) aux fluctuations des marchés des taux d'intérêts. En particulier, une remontée des taux d'intérêt pourrait faire baisser la performance de la SPPICAV. Ce risque est cependant limité dans la mesure où la SPPICAV aura recours à des taux plafonnés.

- **Risque de crédit**

Le risque de crédit est le risque de baisse d'une valeur d'un titre, en raison de la dégradation de la qualité de son émetteur (par exemple, de dégradation de notation due notamment à sa situation financière et économique) ou de défaillance de celui-ci (impossibilité de répondre à ses engagements financiers).

- **Risque de change**

Il provient du risque de baisse des différentes devises des titres en portefeuille par rapport à la devise de référence du portefeuille, l'euro. Cette exposition peut être réduite par l'utilisation des différents instruments financiers présentés dans le cadre de la stratégie d'investissement. Cependant, une dépréciation des devises sur lesquelles le portefeuille est investi par rapport à l'euro pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié aux pays émergents**

Dans les pays où les fluctuations de marché peuvent être plus importantes (en rapidité, en volume et en valeur) que sur les grandes places internationales, les investissements présentent un risque particulier de crédit, de contrepartie et de marché susceptible d'affecter la valeur des titres en portefeuille, et en conséquence la Valeur Liquidative de la SPPICAV.

- **Risque lié à l'utilisation d'instruments financiers dérivés**

Les stratégies mises en œuvre via les instruments financiers dérivés proviennent des anticipations de l'équipe de gestion. Si l'évolution des marchés ne se révèle pas conforme aux stratégies mises en œuvre, cela pourrait entraîner une baisse de la Valeur Liquidative de la SPPICAV. Toutefois, ces stratégies sont utilisées afin de prendre des positions dans un cadre de risque maîtrisé, exclusivement dans une logique de couverture.

- **Risque de subordination**

Dans le cadre d'opérations de financement, la SPPICAV peut être amenée à accepter des accords de subordination qui auront pour effet de rendre prioritaire le paiement des sommes dues aux créanciers de la SPPICAV ou de ses filiales au titre des sommes distribuables par la SPPICAV à ses Associés.

- **Risque lié à l'octroi de sûretés**

Toute sûreté consentie par la SPPICAV sur des Actifs Immobiliers rendrait ces derniers indisponibles ou non cessibles au bénéfice de la SPPICAV et de ses Associés tant que les obligations garanties par la sûreté ne sont pas éteintes ou remplies.

III/10. Conventions règlementées

Nous vous précisons qu'au cours de l'exercice écoulé, il n'a été conclu aucune convention donnant lieu à l'application de l'article L. 227-10 du Code de commerce. Cette information a été transmise au commissaire aux comptes pour l'établissement de son rapport spécial.

III/11. Activité en matière de recherche et développement

Eu égard à l'article L. 232-1 du Code de commerce, nous vous informons que la Société n'a effectué aucune activité de recherche et de développement au cours de l'exercice écoulé.

III/12. Dépenses non déductibles fiscalement

Conformément aux dispositions des articles 223 *quater* et *quinquies* du Code général des impôts, nous vous précisons que les comptes de l'exercice ne prennent pas en charge de dépenses non déductibles du résultat fiscal au regard de l'article 39-4 du même Code.

III/13. Politique de rémunération

Politique de rémunération de la Société de Gestion

Conformément à la Directive AIFM 2011/61/UE du 8 juin 2011 concernant les Gestionnaires de Fonds d'Investissement Alternatifs (GFIA), la politique de rémunération de votre Société de Gestion intègre les exigences réglementaires applicables aux collaborateurs dont les fonctions sont susceptibles d'influencer le profil de risque de la Société de Gestion ou des FIA gérés.

Ces collaborateurs sont identifiés comme étant des preneurs de risques : membres du Directoire, gérants immobiliers, responsables de département, collaborateurs exerçant des fonctions de contrôle ou de gestion des risques ...

En 2022, 46 collaborateurs ont été identifiés comme preneurs de risques.

Le dispositif de rémunération mis en place a pour objectif à la fois de créer un lien entre la rémunération versée et la richesse créée par l'entreprise sur le long terme, et de permettre un alignement entre l'intérêt de l'entreprise, de ses collaborateurs et de ses clients, tout en limitant les risques de conflits d'intérêts potentiels.

PRIMONIAL REIM FRANCE prend en compte dans sa politique de rémunération la nature et le volume de ses activités, sa taille et les risques auxquels elle est susceptible d'être exposée.

Votre Société de Gestion s'est dotée d'un comité des rémunérations, émanation de son conseil de surveillance, qui a pour mission d'apprécier les politiques et pratiques de rémunération non incitatives à la prise de risques. Il se tient au moins une fois par an.

Éléments quantitatifs de la rémunération perçue au titre de la performance 2022

L'enveloppe de rémunération brute attribuée par PRIMONIAL REIM FRANCE à ses collaborateurs a représenté 17 187 000 euros pour un effectif moyen de 205,7 ETP.

PRIMONIAL REIM FRANCE a consacré un budget de 35% (78% en rémunération fixe et 22% en rémunération variable) de la masse salariale aux preneurs de risques.

Les collaborateurs de PRIMONIAL REIM FRANCE ne sont pas directement intéressés aux plus-values des FIA qu'ils gèrent. Aucun mécanisme de *carried-interest* n'a été mis en place par PRIMONIAL REIM FRANCE.

Rémunérations attribuées en milliers d'€	Au titre des performances 2022
Salaires fixes	14 258
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>83%</i>
Rémunérations variables totales (différées + non différées)	2 929
<i>% du total des rémunérations</i>	<i>17%</i>
dont rémunérations variables non différées	2 754
dont rémunérations variables différées	175
Total	17 187
ETP moyen	205,7

Montant des rémunérations ventilées entre personnels identifiés preneurs de risques dont les activités ont une incidence significative sur le profil de risque des véhicules d'investissement ou de la Société de Gestion :

Rémunération des personnels identifiés preneurs de risques en milliers d'€	Au titre des performances 2022
Rémunération des preneurs de risques ayant un impact direct sur le profil de risque des véhicules d'investissement (dirigeants, gérants, ...)	3 236
%	54%
Rémunération des « cadres supérieurs » (directeurs et responsables de départements non-gérants, ...)	2 710
%	46%
Total	5 946
<i>Dont salaires fixes</i>	78%
<i>Dont rémunération variable</i>	22%

III/14. Décharge de responsabilité du dépositaire en cas de perte de titres financiers

La responsabilité du dépositaire est engagée en cas de perte de titres financiers appartenant au fonds, celui-ci étant ouvert à des investisseurs non professionnels.

III/15. Informations relatives au respect des règles de bonne conduite et de déontologie applicable à la Société de Gestion de portefeuille de la SPPICAV

La gestion de l'OPCI PREIM ISR est assurée par PRIMONIAL REIM France, agréée par l'AMF le 16 décembre 2011 en tant que Société de Gestion de Portefeuille sous le numéro GP 11000043. PRIMONIAL REIM FRANCE respecte et applique la réglementation en vigueur, ainsi que les règles de bonne conduite et de déontologie de la profession et notamment le code de déontologie rédigé de manière conjointe par l'ASPIM et l'AFG, dont elle est membre respectivement depuis 2011 et 2016. Ces règles de bonne conduite et de déontologie sont encadrées au sein de PRIMONIAL REIM France par un ensemble de procédures et de politiques remis à tous les collaborateurs. Un code de déontologie applicable à l'ensemble des collaborateurs vient préciser les modalités d'application des règles de bonne conduite en vigueur au sein de la Société de Gestion.

PRIMONIAL REIM France a mis en œuvre un dispositif de contrôle et de gestion des risques, piloté par la Responsable de la Conformité et du Contrôle Interne (RCCI), indépendant des fonctions opérationnelles et couvrant le contrôle permanent, la déontologie, le suivi des réclamations clients, la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme et la gestion des risques.

Le dispositif de gestion des risques encadre l'ensemble des risques (risques financiers, opérationnels, de liquidité et risques extra-financiers selon la stratégie d'investissement des fonds). Des indicateurs de risques spécifiques à chaque fonds sont suivis et revus en collaboration avec les différentes Directions opérationnelles de PRIMONIAL REIM France. Ces indicateurs alimentent les cartographies de risque effectuées qui permettent d'évaluer l'efficacité des dispositifs opérationnels et des procédures encadrant ces risques.

Une politique de prévention, détection et gestion des conflits d'intérêts que PRIMONIAL REIM France et les véhicules dont elle assure la gestion sont susceptibles de rencontrer est également en vigueur. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d’agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu’elle gère, une politique de sélection des intermédiaires financiers et des contreparties, auprès desquels les ordres sur instruments financiers sont placés pour exécution. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

PRIMONIAL REIM France a défini, dans le cadre de son devoir d’agir au mieux des intérêts de ses clients et des véhicules qu’elle gère, une politique de meilleure exécution des ordres sur instruments financiers qu’elle est amenée à placer pour le compte des véhicules gérés. Un résumé de cette politique est disponible sur le site internet <https://www.primonialreim.fr/fr/informations-reglementaires>.

III/16. Informations relatives aux modalités d’organisation et de fonctionnement des organes de gestion, d’administration et de surveillance du fonds en application des dispositions de l’article R. 214-123 du code monétaire et financier

L’OPCI PREIM ISR est une SPPICAV ayant la forme d’une société par actions simplifiée dans laquelle PRIMONIAL REIM France exerce, en sa qualité de société de gestion désignée à l’article 15 des statuts pour une durée indéterminée, les fonctions de Président par l’intermédiaire d’un représentant permanent qu’elle désigne à cet effet. Le représentant permanent de la société de gestion est Monsieur Grégory FRAPET.

IV/ Les comptes au 31 décembre 2022

IV/ 1. Bilan au 31 décembre 2022 – Actif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Actifs à caractère immobilier (1)	90 889 579,97	37 285 097,28
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels	-	-
Contrats de crédit-bail	-	-
Parts des sociétés de personnes	61 754 829,47	37 285 097,28
Parts et actions des sociétés	-	-
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-	-
Avance preneur sur crédit-bail	-	-
Autres actifs à caractère immobilier (2)	29 134 750,50	-
Dépôts et instruments financiers non immobiliers	16 524 688,70	-
Dépôts	-	-
Actions et valeurs assimilées	-	-
Obligations et valeurs assimilées	-	-
Titres de créances	-	-
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières	16 524 688,70	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme actif	-	-
Autres instruments financiers	-	-
Créances locataires	-	-
Autres créances	598 743,55	367 062,22
Dépôts à vue	4 882 744,57	25 438 345,21
Total Actif	112 895 756,79	63 090 504,71

IV/ 1.bis Bilan au 31 décembre 2022 – Passif

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Capitaux propres	112 775 069,79	62 612 140,01
Capital	111 828 028,20	61 528 695,90
Report des plus values nettes (1)	-	-
Report des résultats nets antérieurs (1)	0,36	-
Résultat de l'exercice (1)	1 725 343,80	1 083 444,11
Acomptes versés au cours de l'exercice (1)	-778 302,57	-
Provisions	-	-
Instruments financiers	-	-
Opérations de cession	-	-
Opérations temporaires sur titres	-	-
Instruments financiers à terme Passif	-	-
Dettes	120 687,00	478 364,70
Dettes envers les établissements de crédit	-	-
Dettes financières diverses	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Autres dettes d'exploitation	120 687,00	478 364,70
Total Passif	112 895 756,79	63 090 504,71

(1) Y compris compte de régularisations

-19 510,17

IV/2. Compte de résultat au 31 décembre 2022

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 <i>12 mois</i>	31/12/2021 <i>11 mois 15 jours</i>
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier	2 649 698,87	1 572 765,91
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
Total I	2 649 698,87	1 572 765,91
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	2 649 698,87	1 572 765,91
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres produits financiers	62 575,12	-
Total III	62 575,12	-
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Autres charges financières	-94 466,85	-81 351,03
Total IV	-94 466,85	-81 351,03
Résultat sur opérations financières III - IV	-31 891,73	-81 351,03
Autres produits (V)	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 024 628,30	-478 272,48
Autres charges (VII)	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 593 178,84	1 013 142,40
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total IX	-	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 593 178,84	1 013 142,40
Comptes de régularisation (X)	132 165,13	70 301,71
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 725 343,97	1 083 444,11

V/ Annexe financière

1 - Règles et méthodes comptables

Les comptes annuels de la Société sont établis conformément à la réglementation comptable dans son règlement n° 2014-06 du 2 octobre 2014 et son amendement n° 2016-06 du 14 octobre 2016 relatifs aux règles comptables applicables aux organismes de placement collectif immobilier.

Les conventions générales comptables sont appliquées dans le respect des principes :

- Image fidèle, continuité de l'exploitation
- Régularité, sincérité
- Prudence
- Permanence des méthodes comptables d'un exercice à l'autre
- d'indépendance des exercices.

La méthode de base retenue, pour l'enregistrement des éléments d'actifs en comptabilité, est la méthode des coûts historiques, sauf en ce qui concerne l'évaluation du portefeuille.

Le présent exercice social porte sur la période du 1^{er} janvier au 31 décembre 2022 (12 mois).

Au 31 décembre 2022, la Société n'établit pas de comptes consolidés.

Les entrées et cessions d'Actifs Immobiliers sont comptabilisées frais inclus.

Les entrées et cessions de titres sont comptabilisées frais inclus.

Les loyers sont enregistrés en produits sur la base des loyers courus et des termes du bail, les autres revenus sont enregistrés selon la méthode des revenus courus.

Les revenus des instruments financiers sont enregistrés en produits selon la méthode des coupons courus.

Les dividendes reçus des parts et actions des sociétés détenues sont comptabilisés en produits dès lors que leur distribution est décidée par le conseil d'administration, le directoire, le président ou le gérant desdites sociétés.

Coûts et dépenses ultérieurs

Les dépenses ou les coûts qui ne répondent pas aux critères de comptabilisation d'un actif, comme les dépenses courantes d'entretien et de maintenance, sont comptabilisées en charges.

Les coûts significatifs de remplacement ou de renouvellement d'un élément sont comptabilisés à l'actif en augmentation du coût d'acquisition initial de l'actif concerné. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est sorti de l'actif et comptabilisé en charges immobilières. Le coût d'acquisition initial de l'élément remplacé ou renouvelé est réputé égal au coût de remplacement ou de renouvellement de l'élément.

Le principe de comptabilisation énoncé ci-dessus s'applique également aux dépenses de gros entretien faisant l'objet de programmes pluriannuels qui répondent aux critères de comptabilisation d'un actif.

Comptes de régularisation des revenus

Les comptes de régularisation des revenus ont pour effet de respecter l'égalité des Associés par rapport aux revenus acquis, quelle que soit la date de souscription ou de rachat.

Commission de souscription

Il existe deux types de commissions de souscriptions : les commissions non acquises à l'OPCI et les commissions acquises à l'OPCI.

Les commissions de souscription non acquises à l'OPCI pourront être prélevées au profit de la Société de Gestion et/ou aux personnes chargées de la commercialisation de l'OPCI.

Conformément aux dispositions légales et réglementaires en vigueur, les commissions de souscription acquises à l'OPCI sont prélevées afin de couvrir les droits, frais, honoraires et taxes acquittés par l'OPCI lors de la constitution d'actifs immobiliers.

Dépréciations des créances

Les créances locatives sont comptabilisées pour leur valeur nominale puis dépréciées en fonction de leur ancienneté et de la situation des locataires et sous déduction du dépôt de garantie.

Une analyse ligne à ligne des créances clients a été réalisée afin d'apprécier le risque de contrepartie et les dépréciations en résultant ont été comptabilisées conformément aux principes comptables.

Les autres créances sont comptabilisées à leur valeur nominale. Elles font l'objet d'une appréciation au cas par cas. Les créances dont le recouvrement est incertain sont provisionnées en fonction du risque d'irrecouvrabilité connu à la clôture de l'exercice.

Au 31 décembre 2022, aucune provision n'a été comptabilisée.

Provisions pour risques

Les provisions constatées sont destinées à couvrir les passifs dont l'échéance ou le montant est incertain.

Au 31 décembre 2022, aucune provision de cette nature n'a été constatée.

2 – Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la Valeur Liquidative

La Valeur Liquidative est égale à la valeur de l'actif net divisée par le Nombre Total d'Actions.

Actifs Immobiliers

Les Actifs Immobiliers sont évalués à leur valeur de marché sur la base de valeurs déterminées par la Société de Gestion. Conformément à la Charte de l'expertise, cette valeur de marché s'apprécie selon de deux manières :

- selon la valeur vénale de l'Actif Immobilier. La valeur vénale correspond au prix auquel un bien ou un droit immobilier pourrait raisonnablement être cédé en cas de vente amiable au moment de l'expertise. La valeur vénale d'un bien immobilier peut être définie dans deux hypothèses :
 - o La valeur d'un bien libre ou supposé tel, partant du principe que le bien est vacant et libre de tout titre d'occupation
 - o La valeur du bien "occupé", qui tient compte de la présence dans les lieux d'occupants, titrés ou non. Dans ce dernier cas, la valeur dépend aussi des conditions juridiques et financières de l'occupation et de la qualité du ou des occupants
 - o En règle générale la valeur vénale est déterminée, soit par une approche par comparaison directe, soit par la capitalisation ou actualisation d'un revenu théorique ou effectif ; et
- selon la valeur locative de l'Actif Immobilier. La valeur locative s'analyse comme la contrepartie financière annuelle de l'usage d'un bien immobilier dans le cadre d'un bail. Elle correspond donc au loyer de marché qui doit pouvoir être obtenu d'un bien immobilier aux clauses et conditions usuelles des baux pour une catégorie de biens et dans une région donnée. La valeur locative de marché intègre éventuellement l'incidence de toute somme ou versement en capital, soit au locataire précédent (droit au bail), soit au propriétaire (pas de porte, droit d'entrée, indemnité de changement d'activité, etc.).

La Société de Gestion fixe trimestriellement, sous sa responsabilité, la valeur de chacun des Actifs Immobiliers détenus.

L'évaluation de ces actifs se fait à la valeur du marché, hors taxes et hors droits.

La Société de Gestion fixe la valeur des Actifs Immobiliers sur base des expertises externes en évaluation et d'une évaluation interne, qui dans le cas général se base sur une méthode de cash-flows actualisés, parfois confrontée à une évaluation comparative du marché, une évaluation utilisant les

normes professionnelles spécifiques au bien acquis, ou encore une évaluation par la méthode du bilan promoteur.

Dans le contexte économique actuel, la valorisation retenue pour les actifs immobiliers (et le cas échéant pour les titres de sociétés immobilières détenues) a été établie conformément aux méthodes décrites dans le prospectus de la SPPICAV / du FPI. Elle pourrait ne pas refléter, dans un sens ou dans l'autre, le potentiel de ces actifs et l'évolution possible de leur valeur sur la durée de vie de la SPPICAV / du FPI, qui est notamment impactée par les conditions de marché, les volumes de transactions et le contexte économique. Il pourrait exister un écart entre les valorisations retenues, dont les estimations faites par la société de gestion et les experts sont rendues plus difficiles dans le contexte actuel, et les prix auxquels seraient effectivement réalisées des cessions. La valeur liquidative résulte de la répartition de l'Actif Net comptable à la date d'arrêté des comptes. Elle est établie selon les dispositions du prospectus.

a) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus directement par la SPPICAV ou par les sociétés répondant aux conditions posées par l'article R. 214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation directe ou indirecte*

La SPPICAV désigne deux experts externes en évaluation dont le mandat a une durée de 4 ans. Quatre campagnes d'évaluations sont réalisées annuellement (en fin de trimestre). L'un des experts (expert A) réalise ainsi une expertise annuelle complète suivie de trois actualisations de la valeur. Au cours de chacune des campagnes, le second expert (expert B) réalise un « examen critique » validant à la fois la méthodologie et les valeurs retenues par l'expert A.

Il est organisé une rotation des experts externes en évaluation pour un même actif sur une base annuelle.

b) *S'agissant des immeubles et droits réels détenus indirectement par les sociétés ne répondant aux conditions fixées aux 2° et 3° de l'article R.214-83 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

La Société de Gestion établit, sur la base des éléments d'informations mis à sa disposition par la société non contrôlée, la valeur de la participation et l'expert externe en évaluation procède à l'examen critique des méthodes de valorisation utilisées et de la pertinence de la valeur retenue pour les Actifs Immobiliers.

Cet examen critique a lieu au moins quatre fois par an, à trois mois d'intervalle au maximum.

Ainsi, en 2022, en tant qu'expert A, JONES LANG LASALLE a été en charge de l'expertise immobilière de l'actif détenu par la société SCI ISSY SHIFT et BNP PARIBAS REAL ESTATE EXPERTISE de l'expertise immobilière de l'actif détenu par société SCI NEXXT GAMBETTA et chacun, en tant qu'expert B, a procédé à l'examen critique des travaux réalisés par l'expert A.

c) *S'agissant des parts ou actions d'OPCI ou d'organismes de droit étrangers équivalents mentionnés au 5° de l'article L.214-36 du Code monétaire et financier dans lesquels la SPPICAV détient une participation*

Ces parts ou actions sont évaluées à leur dernière valeur liquidative connue.

Au 31 décembre 2022, la Société ne détient pas cette catégorie de parts ou actions.

d) Valorisation des immeubles en cours de construction

Les immeubles en cours de construction sont valorisés à leur valeur actuelle représentée par leur valeur de marché en l'état d'achèvement au jour de l'évaluation. En cas d'utilisation de modèles financiers prospectifs, la valeur actuelle est déterminée en tenant compte des risques et incertitudes subsistant jusqu'à la date de livraison.

Si la valeur actuelle ne peut être déterminée de manière fiable, les actifs immobiliers non négociés sur un marché réglementé sont maintenus à leur prix de revient. En cas de perte de valeur, l'actif est révisé à la baisse.

Au 31 décembre 2022, la société ne détient aucun immeuble en cours de construction (VEFA).

e) Avances en compte courant

Ces actifs sont évalués à leur valeur nominale à laquelle s'ajoutent les intérêts courus de la rémunération de la période, tenant compte, le cas échéant, de baisse de valeur.

Actifs financiers

La Société de Gestion évalue les actifs financiers de la SPPICAV à chaque date d'établissement de la Valeur Liquidative selon les modalités précisées ci-après.

a) Instruments du marché monétaire

(i) Instruments du marché monétaire de maturité inférieure à trois (3) mois

Les instruments du marché monétaire de durée de vie inférieure à trois (3) mois à l'émission, à la date d'acquisition ou dont la durée de vie restant à courir devient inférieure à trois (3) mois à la date de détermination de la Valeur Liquidative, sont évalués selon la méthode simplificatrice (linéarisation). Dans le cas particulier d'un instrument du marché monétaire indexé sur une référence de taux variable (essentiellement l'EONIA), la valorisation du titre tient compte également de l'impact du mouvement de marché (calculé en fonction du spread de marché de l'émetteur).

(ii) Instruments du marché monétaire de maturité supérieure à trois (3) mois

Ils sont valorisés par l'application d'une méthode actuarielle, le taux d'actualisation retenu étant celui des émissions de titres équivalents affectés, le cas échéant, du spread de marché de l'émetteur (caractéristiques intrinsèques de l'émetteur du titre).

Le taux d'actualisation est un taux interpolé entre les deux périodes cotées les plus proches encadrant la maturité du titre.

b) Instruments financiers à terme

Les opérations portant sur des instruments financiers à terme, fermes ou conditionnels, négociées sur des marchés organisés français ou étrangers sont valorisées à la valeur de marché selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion :

(i) Les contrats sur marchés à terme sont valorisés au cours de clôture.

(ii) Les opérations à terme, fermes ou conditionnelles ou les opérations d'échange conclues sur les marchés de gré à gré, autorisés par la réglementation applicable aux OPCI, sont valorisées à leur valeur de marché ou à une valeur estimée selon les modalités arrêtées par la Société de Gestion.

(iii) Les contrats d'échanges de taux d'intérêt et/ou de devises sont valorisés à leur valeur de marché, en fonction du prix calculé par actualisation des flux de trésorerie futurs (principal et intérêt), aux taux d'intérêt et/ou de devises de marché. Ce prix est corrigé du risque de signature.

c) Parts ou actions d'OPCVM ou de FIA qualifiants en Liquidités

Les parts ou actions d'OPCVM ou de FIA sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

d) Parts ou actions de société cotées

Les parts ou actions de sociétés cotées sont évalués à leur dernière valeur liquidative connue ou à leur dernier actif net réévalué connu.

e) Liquidités

Les dépôts et liquidités sont évalués à leur valeur actuelle.

f) Endettement

L'OPCI valorise les emprunts à la valeur contractuelle (de remboursement) c'est à dire le capital restant dû augmenté des intérêts courus.

Lorsqu'il est hautement probable que l'emprunt soit remboursé avant l'échéance, la valeur contractuelle est déterminée en prenant en compte les conditions fixées contractuellement en cas de remboursement anticipé.

Au 31 décembre 2022, la Société n'a pas souscrit d'emprunt.

3 - Rémunérations allouées aux organes d'administration, de direction et de surveillance

Néant

4 - Evènements post clôture

Néant

5 - Liste des filiales et participations

Au 31 décembre 2022, la Société détient :

- 8,00 % du capital de la SCI ISSY SHIFT* soit 261 888 parts ;
- 0,31 % du capital de la SCPI PRIMOPIERRE* soit 57 700 parts ;
- 0,18 % du capital de la SCPI PRIMOVIE* soit 44 000 parts ;
- 11,00 % du capital de la SCI NEXXT GAMBETTA* soit 440 000 parts ;
- 11,45 % du capital de la SCI PREIM BLOOM* soit 113 354 parts.

**société gérée par Primonial REIM France*

6 – Information sur les parties liées

SCI ISSY SHIFT

Le 31 mars 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé un remboursement de prime d'émission d'un montant de 4 549 653,45 euros.

Le 30 juin 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 3 887 730,93 euros.

Le 30 septembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 3 656 287,20 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 423 035,23 euros.

Le 31 décembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 3 091 263,30 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 1 423 035,23 euros.

SCPI PRIMOPIERRE

Le 4 mai 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 173 100,00 euros à titre de dividende.

Le 29 juillet 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 92 897,00 euros à titre de dividende.

Le 1er novembre 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 92 897,00 euros à titre de dividende.

Le 3 novembre 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOPIERRE 14 932,76 euros à titre de dividende.

SCPI PRIMOVIE

Le 1er novembre 2022, la Société a reçu de la SCPI PRIMOVIE, 61 600,00 euros à titre de dividende.

SCI NEXXT GAMBETTA

Le 21 octobre 2022, les associés ont décidé la distribution d'une prime d'émission d'un montant de 3 760 000,00 euros.

Le 31 décembre 2022, le gérant, sur la base du bilan de la société arrêté à la même date, a décidé la distribution d'un acompte sur résultat d'un montant de 1 200 000,00 euros et d'un remboursement de prime d'émission d'un montant de 960 000,00 euros.

SCI PREIM BLOOM

Néant.

7 – Faits significatifs 2022

La guerre en Ukraine

L'année 2022 a été marquée par la guerre en Ukraine et une dégradation des perspectives économiques, notamment sur le second semestre, avec pour conséquences le développement d'un contexte inflationniste et un impact général sur les marchés. L'ensemble de ces éléments ont été pris

en compte dans les jugements et estimations établis par la Direction pour l'élaboration des comptes clos au 31 décembre 2022.

Ce contexte n'a pas eu d'impact significatif sur l'activité de la société et les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2022.

Concernant les parties liées

SCPI PRIMOVIE

Le 25 février 2022, la Société a souscrit 44 000 parts de la SCPI PRIMOVIE au prix de 203 € la part, soit une souscription totale de 8 932 000 euros.

SCI NEXXT GAMBETTA

Le 28 avril 2022, lors de la constitution de la société NEXXT GAMBETTA, il a été apporté par la Société un montant de 164 250,00 euros, correspondant à 164 250 parts de 1 € chacune, assorties d'une prime d'émission d'un montant de 1 478 250 euros, soit un apport numéraire total de 1 642 500,00 euros. Le 3 juin 2022, cette société a procédé à une augmentation de capital, à laquelle la Société a souscrit un montant de 275 750 euros, correspondant à 275 750 parts de 1 € chacune, assorties d'une prime d'émission d'un montant de 2 481 750 euros, soit un apport numéraire total de 2 757 500 euros.

Au 31 décembre 2022, la Société détient une participation dans la SCI NEXXT GAMBETTA à hauteur de 440 000 parts sur les 4 000 000 parts constituant le capital social.

Le 16 juin 2022, la Société a mis à disposition de la SCI NEXXT GAMBETTA une avance en compte courant d'un montant de 20 133 333,00 euros.

SCI PREIM BLOOM

Le 29 novembre 2022, lors de la constitution de la société PREIM BLOOM, il a été apporté par la Société un montant de 1 133 540,00 euros, correspondant à 113 354 parts de 10 € chacune, assorties d'une prime d'émission d'un montant de 10 201 860,00 euros, soit un apport numéraire total de 11 335 400,00 euros.

Au 31 décembre 2022, la Société détient une participation dans le SCI PREIM BLOOM à hauteur de 113 354 parts sur les 989 987 parts constituant le capital social.

Le 16 décembre 2022, la Société a mis à disposition de la SCI PREIM BLOOM une avance en compte courant d'un montant de 9 001 417,50 euros.

Acomptes sur dividendes

Le 12 mai 2022, le solde de dividendes restant dû au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2021

détaché de la valeur liquidative et mis en paiement, s'élève à :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie: 1,353469 € par action soit 10 104,54 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1: 1,352985 € par action soit 1 309,69 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2: 1,352985 € par action soit 1 309,69 euros ;
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR: 1,357100 € par action soit 437 734,01 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels: 2,047219 € par action soit 822 452,69 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres: 1,352586 € par action soit 1 322,83 euros.

Le 10 novembre 2022, le président, sur la base du bilan de la société arrêté au 30 septembre 2022, a décidé de verser à titre d'acompte sur dividende la somme de :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie: 0,52 € par action soit 5 723,53 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1: 0,52 € par action soit 503,36 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2: 0,52 € par action soit 503,36 euros ;
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR: 0,52 € par action soit 279 715,43 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels: 1,03 € par action soit 471 838,19 euros ;
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titres: 0,52 € par action soit 508,56 euros.

8 – Engagements hors bilan

Néant

V/9. Évolution de l'actif net

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 11 mois 15 jours
Actif net en début d'exercice	62 612 140,01	-
Souscriptions (y compris les commissions de souscriptions, droits et taxes acquis à l'OPCI)	50 571 624,20	61 574 097,17
Capital non libéré	-	-
Rachats (sous déduction des commissions de rachat acquises à l'OPCI)	-70 635,05	-114 174,44
Frais liés à l'acquisition	-	-
Différence de change	-	-
Variation de la différence d'estimation des actifs à caractère immobilier	77 094,38	139 074,88
<i>Différence d'estimation exercice N</i>	216 169,27	139 074,88
<i>Différence d'estimation exercice N-1</i>	-139 074,88	-
Variation de la différence d'estimation des dépôts et instruments financiers non immobiliers	24 693,29	-
<i>Différence d'estimation N</i>	24 693,29	-
<i>Différence d'estimation N-1</i>	-	-
Distribution de l'exercice précédent	-1 274 233,45	-
Résultat de l'exercice	1 593 178,84	1 013 142,40
Acomptes versés au cours de l'exercice	-758 792,43	-
<i>Sur résultat net</i>	-758 792,43	-
<i>Sur cessions d'actifs</i>	-	-
Autres éléments (1)	-	-
Actif net en fin d'exercice	112 775 069,79	62 612 140,01

(1) Frais de constitution

-

V/10. Ventilation des immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels (art. L.214-36, I., 2° et 3°)

Néant.

V/11. Évolution de la valeur actuelle des parts et actions

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Parts des sociétés de personnes	37 285 097,28	-	24 392 637,80	77 094,38	61 754 829,47	-
Parts et actions des sociétés	-	-	-	-	-	-
Total	37 285 097,28	-	24 392 637,80	77 094,38	61 754 829,47	-

V/12. Autres actifs à caractère immobilier

Nature des actifs	31/12/2021	Cessions	Acquisitions	Variation des différences d'estimation	31/12/2022	Dont Frais
Actions négociées sur un marché réglementé	-	-	-	-	-	-
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents	-	-	-	-	-	-
Autres actifs à caractère immobilier	-	-	29 134 750,50	-	29 134 750,50	-
Avance Preneur	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	29 134 750,50	-	29 134 750,50	-

V/13. Inventaire du patrimoine

Eléments du portefeuille et libellés des valeurs	devise de cotation	Date de terme	Quantité	Evaluation (en €)	% de l'actif net
Actifs à caractère immobilier				90 889 579,97	80,59%
Immeubles en cours, construits ou acquis et droits réels				-	0,00%
Contrats de crédit-bail				-	0,00%
<i>Sous-total propriétés type</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Parts des sociétés de personnes				61 754 829,47	54,76%
<i>SCI - Société civile immobilière</i>					
	SCI ISSY SHIFT	EUR	261 888,00	26 174 891,47	23,21%
	SCI NEXXT GAMBETTA	EUR	440 000,00	4 968 128,49	4,41%
	SCI PREIM BLOOM	EUR	113 354,00	11 756 105,51	10,42%
<i>Total SCI - Société civile immobilière</i>				<i>42 899 125,47</i>	<i>38,04%</i>
<i>SCPI - Société civile de placement immobilier</i>					
	PRIMOPIERRE	EUR	57 700,00	10 727 584,00	9,51%
	SCPI PRIMOVIE	EUR	44 000,00	8 128 120,00	7,21%
<i>Total SCPI - Société civile de placement immobilier</i>				<i>18 855 704,00</i>	<i>16,72%</i>
Parts et actions des sociétés				-	0,00%
Actions négociées sur un marché réglementé				-	0,00%
<i>Total Actions Listées</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Organismes de placement collectif immobilier et organismes étrangers équivalents				-	0,00%
<i>Total OPCV et organismes étrangers équivalents</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Avance preneur sur crédit-bail				-	0,00%
<i>Total Avance preneur sur crédit-bail</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Autres actifs à caractère immobilier				29 134 750,50	25,83%
<i>Avance en compte courant</i>	AVANCE EN C/C SCI NEXXT GAMBETTA	EUR	20 133 333,00	20 133 333,00	17,85%
	A/CC PREIM BLOOM	EUR	9 001 417,50	9 001 417,50	7,98%
<i>Total Avance en compte courant</i>				<i>29 134 750,50</i>	<i>25,83%</i>
Provisions				-	0,00%
Dépôts et instruments financiers non immobiliers				16 524 688,70	14,65%
Dépôts				-	0,00%
<i>Total Dépôt à terme</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Obligations et valeurs assimilées				-	0,00%
Titres de créances				-	0,00%
Organismes de placement collectif en valeurs mobilières				16 524 688,70	14,65%
<i>Part de fond</i>	BNP PARIBAS MOIS ISR I	EUR	726,08	16 524 688,70	14,65%
<i>Total Part de fond</i>				<i>16 524 688,70</i>	<i>14,65%</i>
Opérations temporaires sur titres				-	0,00%
Instruments financiers à terme				-	0,00%
Autres instruments financiers				-	0,00%
<i>Total Autres instruments financiers</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Créances				598 743,55	0,53%
Dettes				-120 687,00	-0,11%
Dettes envers les établissements de crédit				-	0,00%
<i>Total Bank Loan</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Dettes financières diverses				-	0,00%
<i>Total Associate Loan</i>				<i>0,00</i>	<i>0,00%</i>
Dépôts de garantie reçus				-	0,00%
Autres dettes d'exploitation				-120 687,00	-0,11%
Dépôts à vue				4 882 744,57	4,33%
Total Actif net				112 775 069,79	100,00%

V/14. Décomposition des créances

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Créances locataires		
Créances locataires	-	-
Créances faisant l'objet de dépréciations (créances douteuses)	-	-
Dépréciation des créances locataires	-	-
Total	-	-
Autres créances		
Intérêts ou dividendes à recevoir	598 743,55	367 062,22
Etat et autres collectivités créances	-	-
Syndics	-	-
Fournisseurs débiteurs	-	-
Créances d'associés	-	-
Autres débiteurs	-	-
Charges constatées d'avance	-	-
Dépréciation des autres créances	-	-
Total	598 743,55	367 062,22
Total créances	598 743,55	367 062,22

V/15. Décomposition des dettes

Décomposition des postes du bilan	31/12/2022	31/12/2021
Dettes envers les établissements de crédit		
Emprunts	-	-
Concours bancaires courants	-	-
Autres dettes financières	-	-
Dépôts de garantie reçus	-	-
Total	-	-
Autres dettes d'exploitation		
Locataires créditeurs	-	-
Fournisseurs et comptes rattachés	120 686,51	73 308,27
Etat et autres collectivités dettes	-	-
Dividendes à payer	-	-
Souscriptions prééglées et autres dettes associées	-	-
Autres créditeurs	0,49	405 056,43
Produits constatés d'avance	-	-
Total	120 687,00	478 364,70
Total dettes	120 687,00	478 364,70

V/16. Ventilation des emprunts et dettes financières

Néant.

V/17. Crédit-bail

Néant.

V/18. Résultat sur cessions d'actifs

Néant

V/19. Souscriptions et rachats de l'exercice

	Nombre de parts ou actions	Montants bruts (Hors frais et commissions)	Frais et commissions acquis à l'OPCI
Souscriptions et rachats de l'exercice			
Souscriptions enregistrées OPCI PREIM ISR Vie	5 806,0260	618 911,72	21 662,93
Rachats réalisés OPCI PREIM ISR Vie	24,78	2 658,55	
Souscriptions enregistrées OPCI PREIM ISR Institutionnels	56 353,90	6 000 000,00	210 000,00
Rachats réalisés OPCI PREIM ISR Institutionnels			
Souscriptions enregistrées OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	391 868,42	41 851 202,47	1 464 792,12
Rachats réalisés OPCI PREIM ISR ISG primonial ISR	634,25	67 976,50	
Total général			
Souscriptions enregistrées	454 028,35	48 470 114,19	1 696 455,05
Rachats réalisés	659,03	70 635,05	-

V/20. Décomposition des capitaux propres

Décomposition du poste au bilan	31/12/2022	31/12/2021
Capital	111 828 028,20	61 528 695,90
Report des plus values nettes	-	-
Compte de régularisation sur le report des plus values nettes	-	-
Report des résultats nets antérieurs	0,29	-
Compte de régularisation sur le report des résultats nets antérieurs	0,07	-
Résultat net de l'exercice	1 593 178,84	1 013 142,40
Compte de régularisation sur le résultat de l'exercice	132 164,96	70 301,71
Acomptes versés au cours de l'exercice	-758 792,43	-
Compte de régularisation sur les acomptes versés	-19 510,14	-
Total des capitaux propres	112 775 069,79	62 612 140,01

V/21. Compte de résultat détaillé

Durée de l'exercice en mois	31/12/2022 12 mois	31/12/2021 11 mois 15 jours
Produits de l'activité immobilière		
Produits immobiliers		
dont loyers	-	-
dont charges facturées	-	-
dont autres revenus immobiliers	-	-
Produits sur parts et actions des entités à caractère immobilier		
dont produits de parts de sociétés de personnes	2 649 698,87	1 572 765,91
dont produits d'actions négociées sur un marché réglementé	-	-
Autres produits sur actifs à caractère immobilier	-	-
Total I	2 649 698,87	1 572 765,91
Charges de l'activité immobilière		
Charges immobilières		
dont ayant leur contrepartie en produits	-	-
dont charges d'entretien courant	-	-
dont gros entretien	-	-
dont renouvellement et remplacement	-	-
dont autres charges :		
Autres charges immobilières	-	-
Rémunérations prestataires extérieurs	-	-
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges sur parts et actions des entités à caractère immobilier	-	-
Autres charges sur actifs à caractère immobilier	-	-
Charges d'emprunt sur les actifs à caractère immobilier	-	-
Total II	-	-
Résultat de l'activité immobilière (I-II)	2 649 698,87	1 572 765,91
Produits sur opérations financières		
Produits sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Produits sur dépôts et comptes financiers	-	-
Produits sur actions et valeurs assimilées	-	-
Produits sur Obligations et valeurs assimilées	-	-
Produits sur TCN	-	-
Produits sur titres OPC	-	-
Produits sur Opérations temporaires	-	-
Produits sur Instruments financiers à terme	-	-
Autres produits financiers	62 575,12	-
Total III	62 575,12	-
Charges sur Opérations financières		
Charges sur dépôts et instruments financiers non immobiliers		
Charges sur Opérations Temporaires sur titres	-	-
Charges sur Instruments financiers à terme	-	-
Charges sur dettes financières	-	-
Autres charges financières	-94 466,85	-81 351,03
Total IV	-94 466,85	-81 351,03
Résultat sur opérations financières III - IV	-31 891,73	-81 351,03
Autres produits (V)		
Produits exceptionnels	-	-
Reprises sur provisions	-	-
Transfert de charges	-	-
Frais de gestion et de fonctionnement (VI)	-1 024 628,30	-478 272,48
Charges externes	-902 205,07	-404 016,15
Autres charges externes	-3 656,71	-948,06
Impôts, taxes et versements assimilés	-	-
Charges de personnel	-	-
Autres charges de gestion courante	-	-
Dotations aux frais budgétés	-118 766,52	-73 308,27
Autres charges (VII)	-	-
Frais sur cessions	-	-
Charges exceptionnelles	-	-
Dotations aux provisions	-	-
Résultat net (I - II + III - IV + V - VI - VII)	1 593 178,84	1 013 142,40
Produits sur cession d'actifs		
Plus values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Plus values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Plus value sur cession d'OPC	-	-
Total VIII	-	-
Charges sur cessions d'actifs		
Moins values réalisées nettes de frais sur actifs à caractère immobilier	-	-
Moins values réalisées nettes de frais sur dépôts et instruments financiers non immobiliers	-	-
Total IX	-	-
Résultat sur cessions d'actifs (VIII - IX)	-	-
Résultat de l'exercice avant comptes de régularisation (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX)	1 593 178,84	1 013 142,40
Comptes de régularisation (X)	132 165,13	70 301,71
Résultat de l'exercice (I - II + III - IV + V - VI - VII + VIII - IX +/- X)	1 725 343,97	1 083 444,11

V/22. Détail des frais de gestion

	Montant au 31/12/2022 (en € HT)	Taux réel (% actif net)
Frais récurrents (frais de fonctionnement et de gestion) (1)	(1 024 628,30)	-0,91%
Dont :		
Honoraires de la société de gestion	(940 784,01)	-0,83%
Honoraires des évaluateurs immobiliers	(13 829,23)	-0,01%
Honoraires du dépositaire	(21 612,80)	-0,02%
Honoraires du Commissaires aux Comptes	(22 248,01)	-0,02%
Honoraires du valorisateur	(22 497,54)	-0,02%
Divers	(3 656,71)	0,00%

(1) Les montants pris en compte pour les frais récurrents ne tiennent pas compte des frais/charges refacturés aux locataires.

V/23. Détail des frais de *Property Management*

Néant

V/24. Tableau des cinq derniers exercices incluant les distributions effectuées

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie		
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois
Actif Net	1 214 048,33	577 863,18
Nombre d'actions en circulation	11 288,994	5 507,75
Valeur liquidative unitaire	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	14 814,38	7 454,57
Produits Immobiliers	28 035,71	9 107,01
Résultat unitaire	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	5 723,53	-

FR0014000AM9-OPCI PREIM ISR Vie	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	11 288,99400	5 507,74800
Valeur liquidative (en €)	107,54	104,91
Actif Net (en €)	1 214 048,33	577 863,18
Dividende par action	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,51%	0,00%

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1		
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois
Actif Net	104 101,28	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	968,000	968,00
Valeur liquidative unitaire	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	1 265,13	1 309,69
Produits Immobiliers	2 919,24	2 824,89
Résultat unitaire	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	503,36	-

FR0014000AQ0-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	968,00000	968,00000
Valeur liquidative (en €)	107,54	104,91
Actif Net (en €)	104 101,28	101 560,85
Dividende par action	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,51%	0,00%

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2		
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois
Actif Net	104 101,28	101 560,85
Nombre d'actions en circulation	968,000	968,00
Valeur liquidative unitaire	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	1 265,13	1 309,69
Produits Immobiliers	2 919,24	2 824,89
Résultat unitaire	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	503,36	-

FR0014000AR8-OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	968,00000	968,00000
Valeur liquidative (en €)	107,54	104,91
Actif Net (en €)	104 101,28	101 560,85
Dividende par action	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,51%	0,00%

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR		
Date d'arrêté	31/12/2022	31/12/2021
Durée de l'exercice (mois)	12 mois	12 mois
Actif Net	61 853 327,40	19 296 291,80
Nombre d'actions en circulation	575 151,603	183 917,43
Valeur liquidative unitaire	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	757 711,63	249 594,36
Produits Immobiliers	1 280 369,19	418 592,35
Résultat unitaire	1,32	1,36
Résultat distribué (*)	279 715,43	-

FR0014000AP2-OPCI PREIM ISR SG Primonial	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	575 151,60300	183 917,43300
Valeur liquidative (en €)	107,54	104,91
Actif Net (en €)	61 853 327,40	19 296 291,80
Dividende par action	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,51%	0,00%

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels		
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2022	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	49 394 314,80	42 432 253,29
Nombre d'actions en circulation	458 095,334	401 741,43
Valeur liquidative unitaire	107,82	105,62
Résultat de l'exercice	949 008,85	822 452,97
Produits Immobiliers	1 332 506,04	1 136 576,30
Résultat unitaire	2,07	2,05
Résultat distribué (*)	471 838,19	-

FR0014000AO5-OPCI PREIM ISR Institutionnels	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	458 095,33400	401 741,43200
Valeur liquidative (en €)	107,82	105,62
Actif Net (en €)	49 394 314,80	42 432 253,29
Dividende par action	1,03	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,08%	0,00%

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre		
<i>Date d'arrêté</i>	31/12/2022	31/12/2021
<i>Durée de l'exercice (mois)</i>	<i>12 mois</i>	<i>12 mois</i>
Actif Net	105 176,70	102 610,04
Nombre d'actions en circulation	978,000	978,00
Valeur liquidative unitaire	107,54	104,91
Résultat de l'exercice	1 278,85	1 322,83
Produits Immobiliers	2 949,45	2 840,47
Résultat unitaire	1,31	1,35
Résultat distribué (*)	508,56	-

FR0014000AN7-OPCI PREIM ISR Compte Titre	31/12/2022	31/12/2021
Nombre d'actions en circulation	978,00000	978,00000
Valeur liquidative (en €)	107,54	104,91
Actif Net (en €)	105 176,70	102 610,04
Dividende par action	0,52	-
Variation de la VL en % depuis le début d'exercice	2,51%	0,00%

V/25. Tableau des acomptes versés

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice						
Actions OPCI PREIM ISR Compte Titre						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2022	508,56		-		508,56	0,52
Total acomptes	508,56	-	-	-	508,56	-

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Institutionnels						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2022	471 838,19		-		471 838,19	1,03
Total acomptes	471 838,19	-	-	-	471 838,19	-

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR SG Primordial OPCI ISR						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2022	279 715,43		-		279 715,43	0,52
Total acomptes	279 715,43	-	-	-	279 715,43	-

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Vie						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2022	5 723,53		-		5 723,53	0,52
Total acomptes	5 723,53	-	-	-	5 723,53	-

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2022	503,36		-		503,36	0,52
Total acomptes	503,36	-	-	-	503,36	-

Tableaux des acomptes versés au titre de l'exercice Actions OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2						
Date de paiement	Montants sur résultats nets de l'exercice		Montants sur cessions d'actif		Distributions réalisées	
	31/12/2022	Reports antérieurs	31/12/2022	Reports antérieurs	Montant total	Montant unitaire
15/11/2022	503,36		-		503,36	0,52
Total acomptes	503,36	-	-	-	503,36	-

V/26. Tableau d'affectation du résultat

Affectation du résultat Part FR0014000AM9 OPCI PREIM ISR Vie	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	13 376,44	5 151,70
Régularisation du résultat net	1 437,92	2 302,87
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-5 723,53	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-146,74	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	8 944,09	7 454,57
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	8 944,09	7 454,57
Distribution	8 944,08	7 454,57
Report des résultats nets antérieurs	0,01	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	8 944,09	7 454,57

Affectation du résultat Part FR0014000AQ0 OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 265,13	1 309,69
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-503,36	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	761,77	1 309,69
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	761,77	1 309,69
Distribution	761,77	1 309,69
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	761,77	1 309,69

Affectation du résultat Part FR0014000AR8 OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 265,13	1 309,69
Régularisation du résultat net	-	-
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-503,36	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	761,77	1 309,69
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	761,77	1 309,69
Distribution	761,77	1 309,69
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	761,77	1 309,69

Affectation du résultat Part FR0014000AP2 OPCI PREIM ISR SG Primonial OPCI ISR	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	655 082,14	209 477,43
Régularisation du résultat net	102 629,21	40 116,93
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-279 715,43	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-19 363,40	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	458 632,52	249 594,36
Report des résultats nets	0,01	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,01	-
Total des sommes à affecter (I + II)	458 632,53	249 594,36
Distribution	458 632,23	249 594,35
Report des résultats nets antérieurs	0,30	0,01
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	458 632,53	249 594,36

Affectation du résultat Part FR0014000AO5 OPCI PREIM ISR Institutionnels	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	920 911,15	794 577,01
Régularisation du résultat net	28 097,83	27 875,96
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-471 838,19	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	477 170,79	822 452,97
Report des résultats nets	0,28	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	0,07	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	0,35	-
Total des sommes à affecter (I + II)	477 171,14	822 452,97
Distribution	477 170,88	822 452,69
Report des résultats nets antérieurs	0,26	0,28
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	477 171,14	822 452,97

Affectation du résultat Part FR0014000AN7 OPCI PREIM ISR Compte Titre	31/12/2022	31/12/2021
Résultat net	1 278,85	1 316,88
Régularisation du résultat net	-	5,95
Résultat sur cession d'actifs	-	-
Régularisations des cessions d'actifs	-	-
Acomptes versés au titre de l'exercice	-508,56	-
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	-	-
I - Somme restant à affecter au titre de l'exercice	770,29	1 322,83
Report des résultats nets	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Régularisation sur les comptes de report des résultats nets	-	-
Régularisation sur les comptes de report des plus-values nettes	-	-
II - Sommes restant à affecter au titre des exercices antérieurs	-	-
Total des sommes à affecter (I + II)	770,29	1 322,83
Distribution	770,29	1 322,83
Report des résultats nets antérieurs	-	-
Report des plus values nettes	-	-
Incorporation au capital	-	-
Total des sommes affectées	770,29	1 322,83

V/27. Tableau des filiales

Dénomination	Capital	Q.P. Détenu	Val. brute Titres	Prêts, avances	Chiffre d'affaires
Siège Social	Capitaux Propres	Divid.encaiss.	Val. liquidative Titres	Cautions	Résultat
FILIALES (plus de 50%)					
PARTICIPATIONS (10 à 50%)					
PREIM BLOOM	9 899 870,00 99 238 942,07	11,45%	11 575 437,80 11 756 105,51	9 001 417,50	370 174,86 240 242,07
NEXXT GAMBETTA	4 000 000,00 35 318 318,50	11,00% 651 200,00	4 689 080,00 4 968 128,49	20 133 333,00	6 486 211,96 1 238 318,50
PARTICIPATIONS (Moins de 10%)					
ISSY SHIFT	32 736 030,00 301 142 134,93	8,00% 1 442 479,10	26 418 438,40 26 174 891,47		25 912 075,84 12 401 365,53
PRIMOPIERRE	2 985 792 480,00 3 309 391 459,82	0,31% 494 419,76	10 727 584,00 10 727 584,00		201 798 451,49 148 641 758,54
PRIMOVIE	3 909 519 520,00 4 301 117 350,06	0,18% 61 600,00	8 128 120,00 8 128 120,00		22 675 905,01 175 124 376,67

Rapport du commissaire aux comptes sur les comptes annuels

(Exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux associés
OPCI PREIM ISR
36 RUE DE NAPLES
75008 Paris

Opinion

En exécution de la mission qui nous a été confiée par vos statuts, nous avons effectué l'audit des comptes annuels de l'organisme de placement collectif immobilier OPCI PREIM ISR constitué sous forme de société de placement de prépondérance immobilière à capital variable (SPPICAV) relatifs à l'exercice clos le 31 décembre 2022, tels qu'ils sont joints au présent rapport.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la SPPICAV à la fin de cet exercice.

Fondement de l'opinion

Référentiel d'audit

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont indiquées dans la partie « Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport.

Indépendance

Nous avons réalisé notre mission d'audit dans le respect des règles d'indépendance prévues par le code de commerce et par le code de déontologie de la profession de commissaire aux comptes sur la période du 1er janvier 2022 à la date d'émission de notre rapport.

Justification des appréciations

En application des dispositions des articles L.823-9 et R.823-7 du code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les appréciations suivantes qui, selon notre jugement professionnel, ont été les plus importantes pour l'audit des comptes annuels de l'exercice.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le contexte de l'audit des comptes annuels pris dans leur ensemble, arrêtés dans les conditions rappelées précédemment, et de la formation de notre opinion exprimée ci-avant. Nous n'exprimons pas d'opinion sur des éléments de ces comptes annuels pris isolément.

Comme indiqué dans l'annexe aux comptes annuels en note « II-2. Règles d'évaluation de l'actif net en vue de la détermination de la valeur liquidative » et conformément à la réglementation applicable aux OPCV, les titres de participation sont valorisés, sous la responsabilité de la société de gestion, à leur valeur actuelle sur la base notamment d'évaluations périodiques effectuées par un expert indépendant, portant en particulier sur les actifs immobiliers détenus par ces participations.

Nous nous sommes assurés du caractère approprié de ces modalités d'évaluation et de leur correcte application par la société de gestion.

Vérifications spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par les textes légaux et réglementaires.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion de la société de gestion et dans les autres documents sur la situation financière et les comptes annuels adressés aux associés.

Responsabilités de la société de gestion et des personnes constituant le gouvernement d'entreprise relatives aux comptes annuels

Il appartient à la société de gestion d'établir des comptes annuels présentant une image fidèle conformément aux règles et principes comptables français ainsi que de mettre en place le contrôle interne qu'elle estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à la société de gestion d'évaluer la capacité de la société à poursuivre son exploitation, de présenter dans ces comptes, le cas échéant, les informations nécessaires relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer la convention comptable de continuité d'exploitation, sauf s'il est prévu de liquider la SPPICAV ou de cesser son activité.

Les comptes annuels ont été arrêtés par la société de gestion.

Responsabilités du commissaire aux comptes relatives à l'audit des comptes annuels

Il nous appartient d'établir un rapport sur les comptes annuels. Notre objectif est d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, sans toutefois garantir qu'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel permet de systématiquement détecter toute anomalie significative. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes prennent en se fondant sur ceux-ci.

Comme précisé par l'article L.823-10-1 du code de commerce, notre mission de certification des comptes ne consiste pas à garantir la viabilité ou la qualité de la gestion de votre SPPICAV.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, le commissaire aux comptes exerce son jugement professionnel tout au long de cet audit.

En outre :

- il identifie et évalue les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définit et met en œuvre des procédures d'audit face à ces risques, et recueille des éléments qu'il estime suffisants et appropriés pour fonder son opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- il prend connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne ;
- il apprécie le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société de gestion, ainsi que les informations les concernant fournies dans les comptes annuels ;
- il apprécie le caractère approprié de l'application par la société de gestion de la convention comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments collectés, l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou à des circonstances susceptibles de mettre en cause la capacité de la SPPICAV, à poursuivre son exploitation. Cette appréciation s'appuie sur les éléments collectés jusqu'à la date de son rapport, étant toutefois rappelé que des circonstances ou événements ultérieurs pourraient mettre en cause la continuité d'exploitation. S'il conclut à l'existence d'une incertitude significative, il attire l'attention des lecteurs de son rapport sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas fournies ou ne sont pas pertinentes, il formule une certification avec réserve ou un refus de certifier ;
- il apprécie la présentation d'ensemble des comptes annuels et évalue si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents de manière à en donner une image fidèle.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Rapport spécial du commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

(Assemblée générale d'approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2022)

Aux Associés
PREIM ISR
36 RUE DE NAPLES
75008 PARIS

En notre qualité de commissaire aux comptes de votre société, nous vous présentons notre rapport sur les conventions réglementées.

Il nous appartient de vous communiquer, sur la base des informations qui nous ont été données, les caractéristiques et les modalités essentielles des conventions dont nous avons été avisés ou que nous aurions découvertes à l'occasion de notre mission, sans avoir à nous prononcer sur leur utilité et leur bien-fondé ni à rechercher l'existence d'autres conventions.

Nous avons mis en œuvre les diligences que nous avons estimé nécessaires au regard de la doctrine professionnelle de la Compagnie nationale des commissaires aux comptes relative à cette mission. Ces diligences ont consisté à vérifier la concordance des informations qui nous ont été données avec les documents de base dont elles sont issues.

CONVENTIONS SOUMISES A L'APPROBATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE

Nous vous informons qu'il ne nous a été donné avis d'aucune convention intervenue au cours de l'exercice écoulé à soumettre à l'approbation de l'assemblée générale en application des dispositions de l'article L.227-10 du code de commerce.

Fait à Neuilly-sur-Seine, le 27 avril 2023

Le commissaire aux comptes

PricewaterhouseCoopers Audit

Jean-Baptiste Deschryver

VI/ Projet de résolutions

ORDRE DU JOUR ET TEXTE DES PROJETS DE RESOLUTIONS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 11 MAI 2023

ORDRE DU JOUR

-De la compétence de l'Assemblée Générale Ordinaire

1. Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital
2. Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts
3. Quitus à la société de gestion
4. Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées
5. Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022
6. Pouvoirs pour formalités

-De la compétence de l'Assemblée Générale Extraordinaire

7. Modification de l'article 18 des statuts de la Société
8. Pouvoir pour les formalités

PROJETS DE RESOLUTIONS

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE **PREMIERE RESOLUTION**

Approbation des comptes clos au 31 décembre 2022, sur le fondement des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes, et constatation du capital

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture des rapports de la société de gestion et du commissaire aux comptes sur l'exercice clos le 31 décembre 2022, approuve les comptes de cet exercice tels qu'ils lui ont été présentés, ainsi que les opérations traduites par ces comptes ou résumées dans ces rapports. L'assemblée générale ordinaire constate que le capital social s'élevait, à la clôture de l'exercice, à 111 828 028,20 €, soit une augmentation de 50 299 332,30 € par rapport au montant du capital constaté lors de la dernière assemblée générale. Cette augmentation est liée à de nouveaux apports.

DEUXIEME RESOLUTION

Constatation des charges non déductibles visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts

L'assemblée générale ordinaire, en application de l'article 223 quater du Code général des impôts, prend acte que les comptes de l'exercice écoulé ne comprennent pas de dépenses non déductibles du résultat fiscal, visées au 4 de l'article 39 du Code général des impôts.

TROISIEME RESOLUTION

Quitus à la société de gestion

L'assemblée générale ordinaire donne quitus entier et sans réserve à la société de gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2022.

QUATRIEME RESOLUTION

Revue du rapport spécial du Commissaire aux comptes sur les conventions réglementées

L'assemblée générale ordinaire, après avoir entendu la lecture du rapport spécial du Commissaire aux Comptes sur les conventions relevant de l'article L. 227-10 du Code de Commerce, en approuve les conclusions.

CINQUIEME RESOLUTION

Constatation et affectation du résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022

L'assemblée générale ordinaire constate et décide d'affecter le résultat de l'exercice clos le 31 décembre 2022 ainsi qu'il suit :

		Dont OPCI PREIM ISR Vie	Dont OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dont OPCI PREIM ISR Institutionnels	Dont SG Primonial OPCI ISR	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
Résultat de l'exercice (bénéfice)	1 593 178,84 €	13 376,44 €	1 278,85 €	920 911,15 €	655 082,14 €	1 265,13 €	1 265,13 €
Régularisation du résultat net	132 164,96 €	1 437,92 €	0,00 €	28 097,83 €	102 629,21 €	0,00 €	0,00 €
Résultat sur cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des cessions d'actifs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Report des résultats nets antérieurs	0,29 €	0,00 €	0,00 €	0,28 €	0,01 €	0,00 €	0,00 €
Report des plus-values nettes antérieures	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des comptes de report	0,07 €	0,00 €	0,00 €	0,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Résultat distribuable	1 725 344,16 €	14 814,36 €	1 278,85 €	949 009,33 €	757 711,36 €	1 265,13 €	1 265,13 €
Distribution	1 725 343,59 €	14 814,35 €	1 278,85 €	949 009,07 €	757 711,06 €	1 265,13 €	1 265,13 €
- dont acomptes versés au titre de l'exercice	758 792,43 €	5 723,53 €	508,56 €	471 838,19 €	279 715,43 €	503,36 €	503,36 €
- dont acomptes versés au titre des plus-values	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Régularisation des acomptes versés au titre de l'exercice	19 510,14 €	146,74 €	0,00 €	0,00 €	19 363,40 €	0,00 €	0,00 €
Montant du solde du coupon total à verser	947 041,02 €	8 944,08 €	770,29 €	477 170,88 €	458 632,23 €	761,77 €	761,77 €
Report à nouveau du solde disponible	0,57 €	0,01 €	0,00 €	0,26 €	0,30 €	0,00 €	0,00 €
- dont compte de report des résultats nets antérieurs	0,57 €	0,01 €	0,00 €	0,26 €	0,30 €	0,00 €	0,00 €
- dont compte de report des plus-values nettes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- dont incorporation au capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Le solde de dividendes restant dû sera détaché de la valeur liquidative à effet du 11 mai 2023 et sera mis en paiement au plus tard le dernier jour ouvré du mois de mai. Au titre de l'exercice clos, le dividende total par action s'élève à :

- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie : 1,306347 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Compte Titre : 1,307618 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Institutionnels : 2,071641€
- Catégorie SG Primonial OPCI ISR : 1,319152 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1 : 1,306952 €
- Catégorie OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2 : 1,306952 €

En application des dispositions de l'article 243 bis du Code général des impôts, il vous est rappelé ci-après le montant des dividendes mis en distribution depuis la constitution :

Au titre de l'exercice clos le	Dividende par action	Dont OPCI PREIM ISR Vie	Dont OPCI PREIM ISR Compte Titres	Dont OPCI PREIM ISR Institutionnels	Dont SG Primonial OPCI ISR	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réserve 1	Dont OPCI PREIM ISR Vie Réserve 2
31 décembre 2021	1,820000 €	1,353469 €	1,352586 €	2,047219 €	1,357100 €	1,352985 €	1,352985 €

SIXIEME RESOLUTION

Pouvoirs pour formalités

L'assemblée générale ordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

DE LA COMPETENCE DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

SEPTIEME RESOLUTION

Modification de l'article 18 des statuts de la Société

L'assemblée générale extraordinaire, prenant acte du changement de dépositaire intervenu le 1^{er} octobre 2022 suite à l'absorption, par voie de fusion, de B.N.P PARIBAS SECURITIES SERVICES par B.N.P PARIBAS S.A, décide de modifier l'article 18 des statuts ainsi qu'il suit :

Formulation initiale :

"Article 18 - Dépositaire

Le dépositaire est désigné par le Président.

Le premier dépositaire est BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES (552 108 011 RCS Paris).

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion de Portefeuille. Il

doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.
En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

Formulation modifiée :

"Article 18 - Dépositaire

Le dépositaire est désigné par le Président.

Le dépositaire assure les missions qui lui incombent en application des lois et règlements en vigueur ainsi que celles qui lui ont été contractuellement confiées par la Société de Gestion de Portefeuille. Il doit notamment s'assurer de la régularité des décisions de la Société de Gestion. Il doit, le cas échéant, prendre toutes mesures conservatoires qu'il juge utiles.

En cas de litige avec la Société de Gestion, il en informe l'Autorité des marchés financiers."

HUITIEME RESOLUTION

Pouvoir pour les formalités

L'assemblée générale extraordinaire donne tous pouvoirs au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de la présente décision pour l'accomplissement de toutes formalités légales de dépôt ou de publicité.

ANNEXE

Informations périodiques pour les produits financiers visés à l'article 8, paragraphes 1, 2 et 2 bis, du règlement (UE) 2019/2088 et à l'article 6, premier alinéa, du règlement (UE) 2020/852

Nom du produit : **OPCI PREIM ISR** LEI: 969500ZMBLO5OB7GMP41

Caractéristiques environnementales et/ou sociales

Ce produit financier a-t-il eu un objectif d'investissement durable ?

<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif environnemental : ___%	<input checked="" type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques environnementales et/ou sociales (E/S) et bien qu'il n'ait pas eu d'objectif d'investissement durable, il présentait une proportion de 83% d'investissements durables
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui sont considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE	<input checked="" type="checkbox"/> ayant un objectif environnemental dans des activités économiques qui ne sont pas considérées comme durables sur le plan environnemental au titre de la taxonomie de l'UE
<input type="checkbox"/> Il a réalisé des investissements durables ayant un objectif social : ___%	<input type="checkbox"/> ayant un objectif social
	<input type="checkbox"/> Il promouvait des caractéristiques E/S, mais n'a pas réalisé d'investissements durables

Un **investissement est durable** dès lors qu'il participe activement à réaliser un objectif environnemental ou social quantifiable et significativement engageant. Lorsque l'objectif est environnemental, il consiste à inscrire les émissions carbone de l'investissement sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM et les Accords de Paris. Lorsque l'objectif est social, il consiste pour l'investissement à produire un impact social positif et mesurable en matière de lutte contre les inégalités et d'amélioration de la cohésion sociale.

La **Taxonomie de l'UE** est un système de classification institué par le Règlement (UE) 2020/852 qui dresse une liste d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

Ce Règlement ne dresse pas de liste d'activités économiques durables sur le plan social. Les investissements durables ayant un objectif environnemental ne sont pas nécessairement alignés sur la Taxonomie.

Dans quelle mesure les caractéristiques environnementales et/ou sociales promues par ce produit financier ont-elles été atteintes ?

Le produit financier promeut principalement des caractéristiques environnementales et spécifiquement la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Par ailleurs, le fonds se fixe les objectifs suivants sur les actifs immobiliers :

- Objectif Environnemental (énergie) : Placer chacun des actifs du fonds sur une trajectoire lui permettant de réduire de 40% sa consommation d'énergie finale en 2030 par rapport à 2010 ou tout autre année postérieure permettant d'en justifier.
- Objectif Social (santé/confort des occupants) : Mettre en place des plans d'actions permettant l'amélioration de la qualité de l'air par tous les moyens adéquats, sur la majorité des actifs du portefeuille d'ici 2023.
- Objectif Gouvernance (gestion de la chaîne d'approvisionnement) : Encadrer 100% des travaux significatifs (c'est-à-dire supérieur à 2 millions d'euros en coût global) sur les actifs du portefeuille par une charte chantier spécifique intégrant des clauses ESG (exemples : traitement des déchets de chantier, respect de la sécurité, lutte contre le travail dissimulé...).
- Objectif Gouvernance : Ajouter une annexe environnementale à 100% des nouveaux baux ou renouvellements de baux signés.

Le suivi de l'ensemble des points ci-dessus a été assuré pour les actifs immobiliers détenus par le fonds en 2022. Ces éléments sont respectés notamment grâce à la politique d'exclusion pratiquée pour les acquisitions : l'OPCI PREIM ISR a vocation à acquérir et maintenir la totalité des actifs immobiliers détenus au-dessus d'une note-seuil ESG fixée à 70/100. En référence à un échantillon représentatif du parc de bureaux, cette note-seuil ESG de 70/100, déterminée par Primonial REIM France, correspond au quintile des meilleurs actifs du marché.

Ces objectifs sont suivis à travers des plans pluri-annuels d'amélioration des actifs, qui intègrent les actions nécessaires à l'atteinte des objectifs.

- **Quelle a été la performance des indicateurs de durabilité ?**

Les indicateurs de durabilité évaluent la mesure dans laquelle les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier sont atteintes.

Indicateur carbone	Résultats 2022
Émissions carbone en kgeqCO ₂ /m ² /an	4,5 kgeqCO ₂ /m ²
Taux de données réelles en valeur sous gestion	100%

Les indicateurs présentés comme « autres indicateurs » dans la documentation pré-contractuelle relèvent du suivi du label ISR et seront détaillés dans le cadre du reporting ESG du fonds à paraître en juillet 2023.

- **...et par rapport aux périodes précédentes ?**

Sans objet.

L'année 2022 constitue la première période de reporting SFDR pour l'OPCI PREIM ISR.

- **Quels étaient les objectifs des investissements durables que le produit financier entendait partiellement réaliser et comment l'investissement durable a-t-il contribué à ces objectifs ?**

Les investissements durables sont en adéquation avec l'objectif principal de réduire les émissions carbone en alignant les émissions carbone des actifs sur la trajectoire 1,5°C définie par le modèle CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor). L'OPCI PREIM ISR se fixe ainsi l'objectif de repousser la date de *stranded* (i.e. la date de dépassement de la trajectoire 1,5°C) à 2040, pour tout actif qui dévie de la trajectoire d'alignement aux Accords de Paris d'ici à 2030. De plus, chaque année, l'intensité carbone moyenne de la poche immobilière ne doit pas dépasser le seuil calculé par le CRREM en $\text{kgeqCO}_2/\text{m}^2$.

Le fonds étant dans une démarche best-in-class, les actifs immobiliers détenus et acquis en 2022 répondent à des standards exigeants d'un point de vue environnemental. La moyenne de la poche immobilière ne dépasse pas le seuil calculé par le CRREM en 2022 : l'intensité carbone était de $5,6 \text{ kgCO}_2\text{eq}/\text{m}^2$ le seuil CRREM (v1) de $18,4 \text{ kgCO}_2/\text{m}^2$ pour les actifs de bureaux en France.

- **Dans quelle mesure les investissements durables que le produit financier a partiellement réalisés n'ont-ils pas causé de préjudice important à un objectif d'investissement durable sur le plan environnemental ou social ?**

Les principales incidences négatives (principal adverse impacts – PAI) correspondent aux incidences négatives les plus significatives des décisions d'investissement sur des facteurs de durabilité liés aux questions environnementales, sociales et de personnel, au respect des droits de l'homme, et à la lutte contre la corruption et les actes de corruption.

- *Comment les indicateurs concernant les incidences négatives ont-ils été pris en considération ?*

Obligatoire	Energies fossiles	Exposition aux énergies fossiles via les actifs immobiliers
	Efficacité énergétique	Exposition aux actifs inefficients (DPE C ou inférieurs)
Optionnel	Emissions de Gaz à effet de serre (GES)	Emissions GES totales sur les Scopes 1, 2 et 3

Dans le cadre d'une démarche « *best-in-class* », les incidences négatives des investissements, et notamment la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre, sont naturellement réduites par rapport à celles d'un indice de marché large. Les indicateurs annuels publiés par l'Observatoire de l'Immobilier Durable (OID) tiennent lieu d'indice de marché large à ce jour.

La SPPICAV ne peut sélectionner que des actifs immobiliers dont la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre sont inférieures à celles du dernier benchmark applicable à la typologie d'actif considérée publié par l'OID au moment de la sélection (a minima, ou d'une référence locale de marché équivalente).

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
0%	Les actifs immobiliers détenus par le fonds ne sont pas impliqués dans l'extraction ou le stockage d'énergies fossiles.	N/A – La politique d'investissement du fonds se limite aux actifs immobiliers de bureau.

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
79%	79% (en valeur de marché) des actifs immobiliers détenus par le fonds sont inefficients au regard de la réglementation.	Malgré un niveau d'intensité énergétique en dessous de la moyenne du benchmark des immeubles de bureau en France (ESG Index, Deepki), les actifs détenus en direct par le fonds détiennent des DPE inférieurs ou égaux à C. Cela s'explique par l'utilisation de l'énergie primaire pour le calcul des DPE qui ne valorise pas la bonne performance d'un actif d'un point de vue émissions de gaz à effet de serre. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone et ils sont « échoués » après 2030, aucune action spécifique n'est donc prévue.

Mesure	Explication	Actions prises, actions planifiées, et objectifs fixés pour la prochaine période de reporting
366 634 kgeqCO ₂	Taux de couverture : 100% de données réelles	Les actifs détenus sont performants d'un point de vue environnemental et démontrent une intensité carbone en dessous de celle du Top 15% des actifs de bureau français en équivalent CO ₂ selon l'ESG index de Deepki. Les actifs sont performants d'un point de vue énergie et carbone et ils sont « échoués » après 2030.

- *Les investissements durables étaient-ils conformes aux principes directeurs de l'OCDE à l'intention des entreprises multinationales et aux principes directeurs des Nations unies relatifs aux entreprises et aux droits de l'Homme ?*

La taxinomie de l'UE établit un principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » en vertu duquel les investissements alignés sur la taxinomie ne devraient pas causer de préjudice important aux objectifs de la taxinomie de l'UE et qui s'accompagne de critères spécifiques de l'UE.

Le principe consistant à «ne pas causer de préjudice important » s'applique uniquement aux investissements sous-jacents au produit financier qui prennent en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental. Les investissements sous-jacents à la portion restante de ce produit financier ne prennent pas en compte les critères de l'Union européenne en matière d'activités économiques durables sur le plan environnemental.

La Société investit dans des investissements durables mais sans référence expresse aux Principes susmentionnés, qui ne sont que partiellement applicables aux investissements immobiliers.

Il est toutefois rappelé que la société de gestion est signataire de la charte des Principes pour l'Investissement Responsable (PRI) définis par le Secrétaire Général des Nations Unies et qui visent à aider les investisseurs à intégrer les considérations environnementales, sociales et de gouvernance (ESG) dans la prise de décisions d'investissements, et adhère également aux objectifs de développement durable des Nations Unies, notamment en faveur de l'accès à la santé, aux villes et communautés durables ainsi qu'à la lutte contre le changement climatique.

La Société de Gestion adhère aux Objectifs de Développement Durable des Nations Unies, notamment l'accès à la santé, les villes et communautés durables, et la lutte contre le changement climatique.

Comment ce produit financier a-t-il pris en considération les principales incidences négatives sur les facteurs de durabilité ?

Outre les indicateurs présentés ci-dessus, toute nouvelle acquisition fait l'objet d'une due diligence ESG lors du processus d'acquisition. Celle-ci est matérialisée par les outils suivants :

- Complétude de la grille ESG
- Évaluation des risques de durabilité : l'actif est projeté sur la carte des risques de durabilité disponible sur Deepki : elle aborde 8 risques projetés (scénario IPCC) avec une échelle de 1 à 5.
- Trajectoire Carbone CRREM 1,5°C : projection de l'actif sur la trajectoire 1,5°C de l'accord de Paris sur la base des données disponibles (données estimées, données de consommation réelles, EPC)

La note ESG est obligatoirement présentée lors du comité d'investissement de la société de gestion qui statue sur les opportunités d'investissement. La capacité de l'investissement à atteindre une note-seuil définie préalablement, entre en considération lors du processus d'investissement. En-deçà d'une note-seuil, l'investissement n'est pas éligible à la SPPICAV.

L'ensemble des valeurs du portefeuille d'actifs financiers bénéficie du label ISR, en sus d'une intégration ESG réalisée par La Financière de l'Echiquier (attribution d'un Score de Maturité, selon un outil de notation propre à La Financière de l'Echiquier).

Quels sont les principaux investissements de ce produit financier ?

La liste comprend les investissements **constituent la plus grande proportion d'investissements** du produit financier au cours de la période de référence, à savoir : 01/01/2022 au 31/12/2022

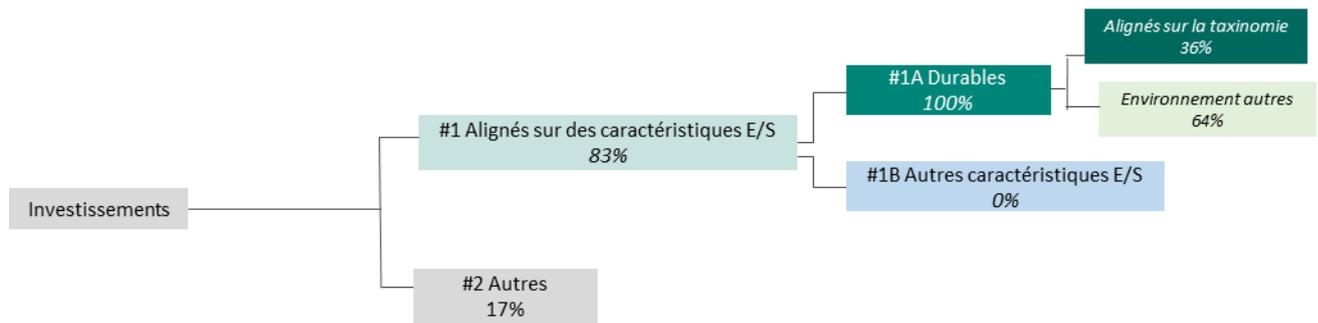
Investissement les plus importants	Type d'actif	% De l'actif brut	Localisation
SCI PREIM BLOOM	BUREAU	14%	France
SCI NEXXT GAMBETTA	BUREAU	18%	France

Quelle était la proportion d'investissements liés à la durabilité ?

Le produit financier vise à investir 60% dans des investissements durables tels que définis à l'article 2(17) du SFDR. Sur la période 01/01/2022 – 31/12/2022, ces investissements durables représentaient 83% de l'actif brut du produit financier

- **Quelle était l'allocation des actifs ?**

L'allocation des actifs décrit la part des investissements dans des actifs spécifiques.



La catégorie **#1 Alignés sur les caractéristiques E/S** inclut les investissements du produit financier utilisés pour atteindre les caractéristiques environnementales ou sociales promues par le produit financier.

La catégorie **#2 « Autres »** inclue le reste des investissements réalisés par le produit financier, qui ne sont ni alignés sur des caractéristiques E/S, ni qualifiés de durables. La SPPICAV dispose d'une poche de liquidité représentant au moins 5 % de son actif brut qui peut s'élever jusqu'à 40% de l'actif brut

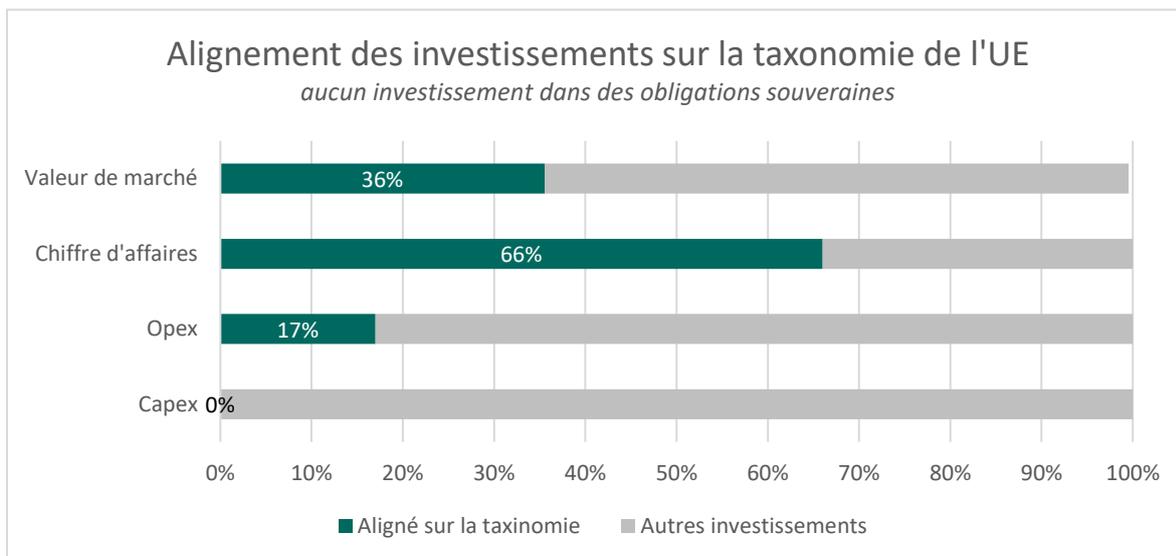
La catégorie #1 alignée sur les caractéristiques E/S couvre :

- La sous-catégorie **#1A Durable** couvre les investissements durables d'un point de vue environnemental et social.
- La sous-catégorie **#1B Autres caractéristiques E/S** couvre les investissements alignés sur les caractéristiques environnementales ou sociales qui ne se qualifient pas en tant qu'investissements durables.
- **Dans quels secteurs économiques les investissements ont-ils été réalisés ?**
100% des investissements ont été réalisés dans le secteur de l'immobilier (100% d'actifs réels)

Dans quelle mesure les investissements durables ayant un objectif environnemental étaient-ils alignés sur la taxinomie de l'UE ?

Les activités alignées sur la taxinomie sont exprimées en pourcentage :

- **du chiffre d'affaires** pour refléter la part des revenus provenant des activités vertes des sociétés bénéficiaires des investissements ;
- **des dépenses d'investissement (CapEx)** pour montrer les investissements verts réalisés par les sociétés bénéficiaires des investissements, pour une transition vers une économie verte par exemple ;
- **des dépenses d'exploitation (OpEx)** pour refléter les activités opérationnelles vertes des sociétés bénéficiaires des investissements.



L'actif Shift détenu indirectement par le fonds est aligné à la taxonomie de l'UE selon l'objectif « Atténuation du changement climatique » :

- Son intensité énergétique en énergie primaire est dans le Top 15% des actifs de bureau en France selon l'ESG index de Deepki
- Il respecte le principe de ne pas causer de préjudice important à l'autre objectif de la taxonomie qui est l'adaptation au changement climatique. En effet, une analyse du risque climatique a été conduite sur l'actif, en utilisant le modèle 4.5 RCP du GIEC et en analysant 8 risques physiques. L'actif n'est exposé à aucun risque majeur.
- Il respecte les principes sociaux minimum tels que définis par la taxonomie.

Les indicateurs d'alignement ont été calculés, en quote-part de détention, selon la méthodologie suivante :

- Valeur de marché : Valeur d'expertise de l'actif Shift/ actif brut du fonds
- Chiffre d'affaires : dividendes perçus par l'OPCI PREIM ISR associé de la SCI Issy Shift qui détient l'actif / chiffre d'affaires de l'OPCI PREIM ISR
- CapEx : dépenses de travaux réalisés sur l'actif Shift/ CapEx totaux de l'OPCI PREIM ISR
- OpEx : charges d'exploitation associées à l'actif Shift / OpEx totaux de l'OPCI PREIM ISR

Aucune dépense de CapEx n'a été effectuée en 2022 sur l'actif Shift – l'alignement selon l'indicateur CapEx est donc de 0%.

• **Quelle était la part des investissements réalisés dans des activités transitoires et habilitantes ?**

Les **activités habilitantes** permettent directement à d'autres activités de contribuer de manière substantielle à la réalisation d'un objectif environnemental.

Les **activités transitoires sont des activités économiques** pour lesquelles il n'existe pas encore de solutions bas-carbone alternatives et qui ont des niveaux d'émissions de gaz à effet de serre qui correspondent aux meilleures performances.

L'OPCI PREIM ISR n'effectue aucun investissement dans des activités de transition et habilitantes.

- **Où se situait le pourcentage d'investissements alignés sur la taxonomie de l'UE par rapport aux périodes de référence précédentes ?**

Sans objet. 2022 est la première période de reporting par rapport à la taxonomie de l'UE.

Quelle était la part d'investissements durables ayant un objectif environnemental non alignés sur la taxonomie de l'UE

64% des investissements durables menés par le fonds ne sont pas alignés à la taxonomie européenne. Le fonds applique une stratégie ESG « *best-in-class* » qui fixe une politique d'exclusion exigeante en dédiant son univers d'investissement aux actifs les plus qualitatifs sur le plan extra-financier. Cependant, les 64% non-alignés à la taxonomie (actifs immobiliers en détention directs, indirects et actifs financiers) s'expliquent par le manque de données énergétiques, en énergie primaire, sur deux des actifs détenus en direct. Ainsi certaines limites méthodologiques contraignent encore la fiabilisation de la donnée.

Quelle était la part d'investissements durables sur le plan social ?

67% des investissements (100% des investissements immobiliers directs) de l'OPCI sont soumis à l'objectif fixé dans le cadre du label ISR du fonds qui porte sur la qualité de l'air intérieur des actifs. Ainsi, Des sondes CO₂ connectées au système de ventilation ont été installées dans les salles de réunion de l'actif Shift et des sondes CO₂ sont également présentes dans les salles de réunion de l'actif Gambetta et de l'actif Bloom.

Quels étaient les investissements inclus dans la catégorie « autres », quelle était leur finalité et existait-il des garanties environnementales ou sociales minimales ?

La SPPICAV dispose d'une poche de liquidité cible représentant 15% de son actif brut en 2022. Les actifs financiers représentent au maximum 35% de la valeur de l'actif de la SPPICAV, la cible étant également de 35%. Les autres actifs financiers représentaient 1,65% des investissements en 2022. La poche financière doit nécessairement investir dans des OPC labellisés ISR. Il n'existe pas, à ce jour, de garanties environnementales ou sociales minimales sur la poche de liquidités.

Quelles mesures ont été prises pour respecter les caractéristiques environnementales et/ou sociales au cours de la période de référence ?

Le fonds OPC PREIM ISR suit une approche *best-in-class* dans le cadre du Label ISR, obtenu en 2021. Les processus attendant au label ont donc été respectés en 2022. Le suivi environnemental repose sur la vérification du maintien des bonnes performances environnementales des actifs. Cela se matérialise notamment par l'organisation du Comité ISR de la Société de gestion qui se tient semestriellement et qui s'assure du maintien au-dessus de 70/100 des notes ESG des actifs.

Les outils nécessaires afin de piloter l'objectif d'investissement durable du fonds et plus largement de Primonial REIM France ont été développés en 2022 :

La trajectoire carbone est contrôlée par Deepki : la consommation future est anticipée sur la base de la consommation réelle ou estimée, dans un scénario où rien n'est fait pour réduire

la consommation. Ces consommations sont comparées avec les projections faites par le Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM). Le CRREM est un outil spécifique à l'immobilier, développé par un consortium d'universitaires qui met à disposition une trajectoire par typologie d'actif et par pays. Cela permet ainsi de comparer annuellement la performance carbone de chacun des actifs à celle prévue par la trajectoire CRREM d'alignement aux Accords de Paris.

Afin d'adresser le principe de double matérialité, un outil a également été développé pour évaluer l'exposition aux risques physiques des actifs. Primonial REIM France utilise des modèles climatiques issus du CDS (Climate Data Store) et Copernicus (Programme d'observation de la Terre de l'Union européenne) validés par la communauté scientifique.

Pour calculer le risque d'exposition aux risques physiques, Primonial REIM a choisi le scénario projeté jusqu'à 2100 du GIEC : RCP 4.5. Ce scénario est le plus probable selon la communauté d'experts du GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat – IPCC Intergouvernemental Panel on Climate Change).

La cartographie des risques physiques s'appuyant sur les cartes CDS et Copernicus sur un scénario 4.5 décrit ci-dessus est développée sur plateforme Deepki Ready sur tout le patrimoine partout en Europe (actifs tertiaires > 1000m²). Elle prend en compte les risques climatiques projetés d'ici à 2050 voire 2100 : précipitations, vagues de chaleur, inondations, élévations du niveau de la mer, feux de forêts, glissements de terrain, séismes, sécheresse. En fonction des 3 facteurs d'expositions (fréquence, l'intensité, et la durée des épisodes), une échelle de risque de 1 à 5 permet d'identifier ce qu'on appelle un "risque climatique avéré".

Par ailleurs, les acquisitions ont respecté le processus de due diligence ESG tel que défini par Primonial REIM France. La grille ESG est systématiquement complétée et tout actif envisagé qui n'atteint pas 70/100 n'est pas éligible. Chaque actif acquis en 2022 a été analysé au regard de la cartographie des risques climatiques et de la trajectoire CRREM 1,5°C.

Enfin, les équipes d'investissement, Asset Management, Property Management, Fund Management ainsi que les équipes du Développement commercial, de la Communication et la Conformité ont toutes été formées aux enjeux du développement durable et aux processus ESG mis en place chez Primonial REIM France et spécifiquement pour l'OPCI PREIM ISR.



www.primonialreim.fr

Société Anonyme à Directoire et Conseil de Surveillance au capital social de 825 100 euros.

Enregistrée sous le n° 531 231 124 RCS Paris – APE 6630Z. Agréée par l'AMF en qualité de Société de Gestion de portefeuille le 16 décembre 2011 sous le n° GP 11 000043. Agrément AIFM en date du 10 juin 2014. Titulaire de la carte professionnelle portant les mentions « Gestion Immobilière » et « Transactions sur immeubles et fonds de commerce » numéro CPI 7501 2016 000 007 568, délivrée le 17 mai 2019 par la CCI de Paris Île-de-France, et garantie par la société Liberty Mutual Insurance Europe SE, 42, rue Washington – 75008 Paris, police n° ABZX73-001.

Siège social

36, rue de Naples – 75008 Paris

Téléphone : 01 44 21 70 00 – Télécopie : 01 44 21 71 23

Adresse postale : 36, rue de Naples – 75008 Paris

www.primonialreim.fr

Comme tous placements immobiliers, nos produits présentent un risque de perte en capital dû à l'évolution des marchés immobiliers notamment. Les revenus ne sont pas garantis, ils peuvent varier à la hausse comme à la baisse en fonction de la performance du fonds. L'investissement en part d'OPCI s'envisage sur le long terme avec un horizon de placement recommandé de 10 ans. La liquidité est limitée, la société de gestion ne garantit pas la revente des parts. Et comme tout placement, les performances passées ne préjugent pas des performances futures.